

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brofästet 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brofästet 1

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 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker såväl enligt plan som extra när likviditeten tillåter. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Thomas Eriksson	Ledamot	Ställer upp för omval
Per Fastmark	Ledamot	Ställer ej upp för omval
Birgitta Jillestam	Ledamot	
Sven Lindström	Ledamot	
Lennart Olausson	Ledamot	Ställer upp för omval
Maria Karlsson	Suppleant	Ställer upp för omval
Christer Persson	Suppleant	Ställer upp för omval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Eriksson, Per Fastmark, Maria Karlsson, Lennart Olausson och Christer Persson.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	Pricewaterhouse Coopers AB
------------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Inga Björkman
Agneta Lembrin von Sneidern

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RUNÖ 7:161	1994	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

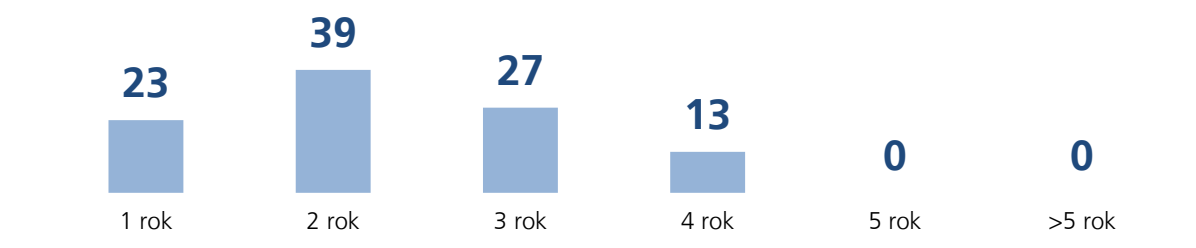
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 218 m², varav 7 218 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Finns 4 bastun, 2 i varje gemensamhetslokal.
Gemensamhetslokal	Föreningen äger 2 gemensamhetslokaler. En används till fester och medlemsmöten tillika för uthyrning, den andra är utrustad med Dartspel, Bibliotek, gym, biljard- och bordtennisbord, att användas av medlemmarna inom Brf Brofästet 1. I föreningen finns möjlighet för övernattning för medlemmars nattgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av samtliga plåtbeklädnader på de sju husen	2017	Takrenovering steg 1: Förhindra rostbildning och förbättra utseendet
Installation av klimatanpassat system för styrning av fjärrvärmen	2017	Klimatanpassad värmestyrning för jämnare inomhusklimat samt bättre värmeekonomi
Utbyte av hissdörrar och dörrstyrning i de fyra hissarna	2017	Ökat säkerheten i våra hissar genom dels utbyte av dörrar och dörrstyrning samt installation av nödtelefoner
Genomfört lagstadgad OVK samt renoverat de fyra utsugsfläktarna	2017	Förbättra kapaciteten på fläktarna för att uppnå ett godkänt luftflöde i lägenheterna
Installerat backventiler på utgående avloppsledningen i hus 18, 20, 24 och 26	2017	Eliminera risken för intrång av avloppsvatten i våra hus vid ett stopp i gatans huvudledning
Ommålning av fönsterbleck	2017	Rengöring och ommålning för att förhindra rostbildning och förbättra utseendet
Installerat nya larmpaneler i undercentralen	2017	Förbättrad funktionalitet för säkrare larm vid hisstopp, hög nivå i pumpgröpar, ventilationsstörningar etc.
Dränering av marken nedanför hus 18, 24 och 26	2016	Nedläggning av nya dräneringsrör, justering av brunnar samt återfyllnad och grässådd
Utbyte av samtliga avloppsluftningar på punkt- och låghusen	2016	Borttag av sönderrostade avloppshuvar samt montering av nya
Rostfria kantskydd vid hissdörrarna	2016	Montering av rostfria kantskydd på samtliga plan i punkthuset
Omfogning av fasadfogar	2016	Borttag av äldre fogar samt omfogning på samtliga hus
Ommålning av entréer i punkthuset	2016	Ommålning av entréplanen samt hissdörrarna
Uppsättning av räcke på den övre parkeringen	2016	Montering av räcke för att förhindra bilar att kana ut för slänten mot hus 22
Montering av störningsskydd på takfläktarna	2016	Enl EON störde våra takfläktar fjärravläsningsystemet varför det behövdes störningsskydd
Uppgradering av hastigheten i bredbandsnätet	2016	Möjliggöra snabbare hastighet (250/100 Mb) i bredbandsnätet för de medlemmar som så önskar
Reparation och ommålning av entrétaken till punkthuset	2016	Utbyte av vissa takbjälkar, takpanel samt ommålning av undertak och vindskivor
Ny AV-utrustning till hus 18 och 26	2016	Inköp och montering av ny AV-utrustning i gemensamhetslokalerna
Markplanering och omläggning av avlopp för dagvatten	2016	Markarbeten vid hus 24 och 26
Nya skyltar på parkeringsplatserna	2015	Omskyltning så att skyltarna är i överensstämmelse med de nya parkeringsreglerna
Asfaltering av gångplan	2015	Asfaltering nedanför och mellan trapporna till övre parkeringen
Ommålning av parkeringsrutor för ett stort antal P-platser	2015	Ommålning av parkeringsrutor för de äldre parkeringsplatserna
Byte av utomhusbelysning till LED-lampor	2015	Utbyte av de tidigare 125 Watts halogenlamporna till 28 Watts LED-lampor.
Spolning och slamtömning av dagvattenbrunnar	2015	Spolning och slamtömning av samtliga dagvattenbrunnar nedanför hus 18, 20, 24 och 26.
Sänkning av dagvattenbrunnar	2015	Sänkning av nivån för dagvattenbrunnarna så att de kan ta emot dagvattnet
Sänkning av dagvattenbrunn vid vändplan	2015	Sänkning av dagvattenbrunn och asfaltering i närområdet för att få bort stora fåror i vägbanan
Renovering och uppgradering av samtliga hissar	2015	Nedmontering, renovering och uppgradering av hissarna i punkthuset
Reparation av taken vid entréerna till punkthuset	2015	Utbyte av trävirke samt komplettering med takfotsplåtar vid entréerna till hus 20, 22, 24 och 28.
Reparation av grundfundamenten vid hus 18	2015	Omgjutning av grundfundamenten för entréer och förråd avseende hus 18

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av trapphusbelysning	2014	Byte till rörelsedetekterad LED-belysning i trapphusen.
Stamspolning	2014	Stamspolning av samtliga lägenheters avloppsstammar.
Balkongtvätt	2013	Rengöring av balkongernas utsidor.
Pool	2013	Ommålning av poolens ytskikt, samt renovering av reningsanläggningen.
Ommålning av källardörrar.	2011	Ommålning av samtliga dörrar till våra källarutrymmen.
Målning av källargolv i alla fyra punkthusen	2009	Ny lättstädad golvyta
Reparation av mattskarvar i samtliga punkthus.	2009	Detta förlänger livslängden på mattorna.
Byte av poolplank och vindskydd	2008 - 2009	Nytt miljövänligt material från Polyplank

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av avloppsanläggningarna i hus 20 och 24	2018	Utbyte av de 23 år gamla avloppsanläggningarna till bl a nya skärande pumpar i syfte att minska risken för driftstopp och översvämning av avloppsvatten
Fasadrenovering av hus 18	2018	Utbyte av fasadbrädor på förrådsdelen i syfte att förhindra vattenintrång
Renovering av golven samt en total ommålning av soprummen	2018	Förbättra möjligheterna att hålla rent i soprummen samt ge dem en allmän uppfräschning
Borttagning av mossor samt behandling av takpannorna på de sju husen	2018	Takrenovering steg 2: Förhindra vattenintrång och sprickbildning i pannorna för att därigenom förlänga livslängden samt förbättra utseendet
Spolning av samtliga VA-stammar	2018	Periodiskt underhåll (4 års intervall) för att förhindra stopp i husens avloppsledningar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredbandstjänster 100/10 alt 250/100 Mbit	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Svefab
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Leverantör av digital kabel-TV	Bredbandsbolaget
Hisservice	Hiss-Craft
Sommar- och vinterunderhåll	Stofar
Lokalvård	Clean Quality
IP-telefoni	Bredbandsbolaget
Parkeringsövervakning	Europark/Prevendo
Snö- och isborttagning från taken	H Norrplåt
Finansiell rådgivning	Finopti
Pumpservice	Kero Pump
Stamspolning	Stockholms Spol & Sug

Övrig information

- Lennart Olausson har varit ordförande och haft det övergripande ledningsansvaret samt skött budget, uppföljning, prognoser, bokslut, årsredovisning, upphandlingar, avtalsförhandlingar samt skrivit medlemsinformation via mail, hemsidan och medlemsblad
- Thomas Eriksson har varit mötessekreterare och ansvarat för Bredband, Kabel-TV samt skött föreningens IT-frågor
- Birgitta Jillestam har skött lokaluthyrning, nyckelhantering, försäljning av P-tillstånd för gästparkeringen, tags till poolen, uppföljning av städningen samt ansvarat för handkassan och swish-kontot
- Sven Lindström har ansvarat för kontakterna med våra entreprenörer vad gäller skötseln av husen samt för vinterväghållningen och sommarunderhållet av utemiljön
- Per Fastmark har ansvarat för skötseln av poolen samt kontakterna med poolentreprenörerna
- Christer Pehrson har bistått styrelsen med juridisk kompetens samt ansvarat för parkeringskontrakten
- Maria Karlsson har assisterat Birgitta i uthyrningsverksamheten samt ansvarat för administrativa uppgifter som föreningens telefon- och mailregister
- Styrelsen har under året haft en mycket bra sammansättning av kompetens och erfarenheter samt haft ett mycket gott samarbete

Föreningens ekonomi

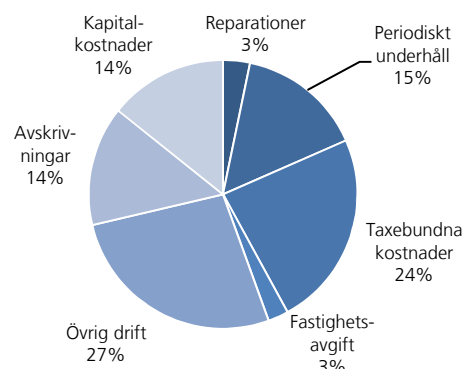
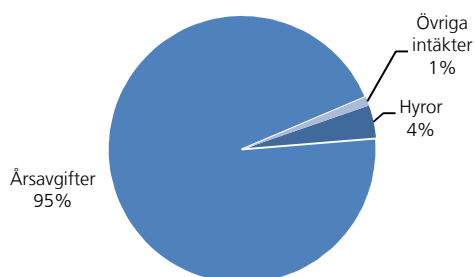
- Styrinstrumenten för ekonomin har under året utvecklats med en periodiserad budget och budgetuppföljning, månatlig resultatuppföljning med tillhörande årsprognos samt med en likviditetsuppföljning med tillhörande likviditetsprognos.
- Styrelsen har med stöd från Finopti omförhandlat 2/3-delar av föreningens låneportfölj, dvs 47,5 miljoner i hård konkurrens mellan bankerna, resultatet blev en räntesänkning från 1,56 % till 0,77 %. Samtidigt lyckades vi reducera risken genom att binda de två största lånen på 2 respektive 3 år.
- I arbetet ovan har föreningens räntestrategi varit styrande. Strategin syftar till att ge föreningen en struktur över tiden för att kunna säkerställa en balanserad och förutsägbar låneportfölj med en lämplig risknivå samt utifrån det minimerade räntekostnader. Resultatet av omförhandlingen innebär att risknivån sänktes genom att räntebindningstiden ökade från 0,72 till 1,48 år. Vidare att räntekostnaderna minimerades genom att snitträntan för hela låneportföljen minskade från 1,42 % till 0,88 %.
- Genom den framgångsrika omförhandlingen av lånen samt en strikt ekonomistyrning har föreningen kunnat amortera (spara) 1 800 000 kronor under året. Detta innebär att förutom den planenliga amorteringen på 600 000 kr gjordes en extra amortering på 1 200 000 kronor.
- Det gynnsamma ränteläget samt omförhandling av ett antal kontrakt har vidare skapat utrymme för att genomföra större underhållsinsatser än planerat i våra fastigheter. Det periodiska underhållet uppgick under året till 847 000 kronor, dvs 227 000 mer än budgeterat.
- Flerårsbudgeten har uppdaterats och bildat ramverket för styrelsens årsbudget för 2018.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 421 151	2 703 357
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 611 857	6 585 839
Finansiella intäkter	4 123	5 926
Minskning kortfristiga fordringar	8	30
Ökning av kortfristiga skulder	66 426	0
	6 682 415	6 591 795
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 969 000	3 966 948
Finansiella kostnader	793 753	1 357 379
Minskning av långfristiga skulder	1 800 000	1 206 880
Minskning av kortfristiga skulder	0	342 793
	6 562 753	6 874 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 540 813	2 421 151
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	119 662	-282 206

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fortsatt förhandlingarna med PEAB, Roslagsvatten och Brf Strandpromenaden angående avloppsledningen under Kanalvägen
- Genomfört en upphandling i konkurrens angående ommålning av samtliga plåtbeklädnader på hustaken
- Träffat avtal med Norrplåt angående bevakning och borttagning av snö och is på hustaken samt att företaget övertar föreningens skadeståndsskyldighet gentemot tredje man
- Genomfört en upphandling i konkurrens angående städning av entréer, trapphus, hissar och gemensamhetslokaler. Resultatet blev att föreningen tecknade avtal med städföretaget Clean Quality och kunde därigenom sänka den årliga städkostnaden med 40 %
- Genomfört en preliminär upphandling av tilläggsisolering av vindarna på samtliga sju hus. Innan arbetet påbörjas kommer föreningen att begära in definitiva anbud
- I samarbete med allabrf.se analyserat Brofästets löpande driftkostnader i förhållande till andra jämförbara föreningar för att därigenom få underlag för att möjliggöra ytterligare kostnadsreduktioner inom ett antal kostnadsslag
- Genomfört en medlemsenkät angående poolen, resultatet kommer att tas upp på årsstämman 2018
- Analyserat möjligheterna till att omvandla viss del av gemensamhetslokalerna i hus 18 och 26 till bostadsrättslägenheter för att därigenom få ett bättre utnyttjande av ytan samt för att förstärka föreningens ekonomi, resultatet kommer tas upp på årsstämman 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 139
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	869	869	869	869
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 784	10 034	10 201	10 272
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	96	107	104	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	45	40	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	188	298	394
Soliditet (%)	26	24	24	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 054	468	-3	-44
Nettoomsättning (tkr)	6 589	6 578	6 521	6 503

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 218 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	9 568 280	0	0	9 568 280
Fond för yttre underhåll	6 676 908	364 800	-659 828	6 971 936
S:a bundet eget kapital	16 245 188	364 800	-659 828	16 540 216
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 436 877	-364 800	1 128 096	6 673 581
Årets resultat	1 054 057	1 054 057	-468 268	468 268
S:a fritt eget kapital	8 490 934	689 257	659 828	7 141 849
S:a eget kapital	24 736 122	1 054 057	0	23 682 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 054 057
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 801 677
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-364 800
summa balanserat resultat	8 490 934

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	2 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-847 034
att i ny räkning överförs	9 643 900

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	6 589 492	6 577 937
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 365	7 902
Summa rörelseintäkter		6 611 857	6 585 839
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 452 647	-3 288 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 923	-314 296
Personalkostnader	Not 6	-243 430	-364 463
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 170	-799 170
Summa rörelsekostnader		-4 768 170	-4 766 118
RÖRELSERESULTAT		1 843 687	1 819 721
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 123	5 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-793 753	-1 357 379
Summa finansiella poster		-789 630	-1 351 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 054 057	468 268
ÅRETS RESULTAT		1 054 057	468 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	93 645 535	94 444 705
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 645 535	94 444 705
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 650 535	94 449 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 511 004	1 299 082
Summa kortfristiga fordringar		1 511 004	1 299 086
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 038 121	1 130 386
Summa kassa och bank		1 038 121	1 130 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 549 126	2 429 472
SUMMA TILLGÅNGAR		96 199 660	96 879 177

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 568 280	9 568 280
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 676 908	6 971 936
Summa bundet eget kapital		16 245 188	16 540 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 436 877	6 673 581
Årets resultat		1 054 057	468 268
Summa fritt eget kapital		8 490 934	7 141 849
SUMMA EGET KAPITAL		24 736 122	23 682 065
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	69 821 914	71 815 034
Summa långfristiga skulder		69 821 914	71 815 034
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	800 000	606 880
Leverantörsskulder		181 989	178 145
Skatteskulder		12 107	9 865
Övriga skulder		40 710	46 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	606 818	540 515
Summa kortfristiga skulder		1 641 624	1 382 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 199 660	96 879 177

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	122 år	122 år
Markanläggning	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	6 275 515	6 275 515
Hyror parkering	263 600	256 150
Pool	8 000	9 500
Gemensamhetslokal	34 100	30 640
Parkering	8 200	6 100
Öresutjämning	77	32
	6 589 492	6 577 937

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	22 365	7 902
	22 365	7 902

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	108 756	127 506
	Fastighetsskötsel beställning	6 049	72 970
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	267 186	262 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 538	2 789
	Snöröjning/sandning	3 750	3 750
	Städning entreprenad	120 059	148 342
	Städning enligt beställning	10 847	0
	Hissbesiktning	2 125	8 074
	Gård	2 685	6 101
	Serviceavtal	59 350	27 426
	Förbrukningsmateriel	5 441	11 963
	Fordon	0	615
		604 786	672 036
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	23 995
	Bastu/pool	48 647	38 441
	Lås	4 161	16 301
	VVS	88 826	2 550
	Värmeanläggning/undercentral	1 350	0
	Ventilation	400	0
	Elinstallationer	5 294	26 360
	Hiss	8 338	27 876
	Fasad	8 678	0
	Mark/gård/utemiljö	7 798	4 460
	Garage/parkering	1 869	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 500	600
	Vattenskada	892	9 453
		178 753	150 036
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	138 498
	VVS	33 227	0
	Värmeanläggning	54 141	0
	Ventilation	91 647	0
	Elinstallationer	33 025	0
	Hiss	350 000	0
	Tak	284 994	52 525
	Fasad	0	328 100
	Mark/gård/utemiljö	0	140 705
		847 034	659 828
	Taxebundna kostnader		
	El	127 356	121 637
	Värme	693 696	775 248
	Vatten	375 857	323 988
	Sophämtning/renhållning	105 063	106 988
	Grovsopor	11 045	10 640
		1 313 017	1 338 501
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 520	63 352
	Kabel-TV	106 447	77 251
	Bredband	201 960	197 850
		374 927	338 453
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 130	129 336
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 452 647	3 288 189

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	4 594	0
	Medlemsinformation	3 125	0
	Tele- och datakommunikation	2 866	1 308
	Juridiska åtgärder	0	22 176
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	18 125
	Föreningskostnader	1 500	3 239
	Styrelseomkostnader	208	55
	Fritids- och trivselkostnader	36 865	34 962
	Studieverksamhet	2 375	0
	Förvaltningsarvode	116 574	113 464
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	9 109	19 321
	Korttidsinventarier	6 663	34 702
	Konsultarvode	62 504	55 966
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 290	7 290
		272 923	314 296
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	198 686	297 908
	Kostnadsersättningar	0	802
	Sociala kostnader	44 744	65 753
		243 430	364 463
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	787 223	787 223
	Markanläggning	11 947	11 947
		799 170	799 170

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 867 228	105 867 228
	Utgående anskaffningsvärde	105 867 228	105 867 228
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 422 523	-10 623 353
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 170	-799 170
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 221 694	-11 422 523
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 645 535	94 444 705
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 500 000	9 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
		75 000 000	75 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	75 000 000
		75 000 000	75 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 026	104 026
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 026	104 026
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 026	-104 026
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 026	-104 026
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8 313	8 317
	Klientmedel hos SBC	1 502 691	1 290 765
		1 511 004	1 299 082

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	6 971 936	4 709 042
	Reservering enligt stadgar	364 800	620 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	2 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-659 828	-357 106
	Vid årets slut	6 676 908	6 971 936

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,090 %	24 500 000	24 700 000	2018-06-01
	Handelsbanken	2,410 %	0	25 590 600	Omsatt till Nordea
	Nordea	0,650 %	20 400 000	20 800 000	2019-05-15
	Nordea	1,030 %	0	1 331 314	Omsatt i Nordea 2017
	Nordea	0,850 %	23 490 600	0	2020-05-13
	Nordea	0,750 %	2 231 314	0	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		70 621 914	72 421 914	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-800 000	-606 880	
			69 821 914	71 815 034	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 821 914 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	94 000 000	100 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Städning entreprenad	7 372	0
	Ränta	50 642	81 130
	Förutbetalda avgifter och hyror	525 467	459 385
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 321	0
	VVS	5 016	0
		606 818	540 515

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Avslutat förhandlingarna och träffat avtal med PEAB avseende ett förvärv av fastigheten Runö 7:34
- Träffat en överenskommelse med Brf Strandpromenaden om en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av avloppsledningen under Kanalväge
- Upphandlat entreprenör och genomfört utbyte av pumpanläggningarna i hus 20 och 24
- Upphandlat entreprenör för genomförande av stamspolning av samtliga avloppsstammar 2018
- Avslutat förhandlingarna och träffat avtal med PEAB avseende äganderätten till backventilerna vid hus 18, 20, 24 och 26
- Installerat hjärtstartare och informerat om hur man använder den

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 23 / 2 2018



Thomas Eriksson
Ledamot



Per Fastmark
Ledamot



Birgitta Jillestam
Ledamot



Sven Lindström
Ledamot



Lennart Olausson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 - 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i SBC:s Bostadsrättsförening Brofästet 1, orgnr: 716422-0357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBC:s Bostadsrättsförening Brofästet 1 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SBC:s Bostadsrättsförening Brofästet 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Årsavgifter	6 276 000	6 275 515	6 276 000
Hyror parkering	270 000	263 600	270 000
Pool	16 000	8 000	8 000
Gemensamhetslokal	30 000	34 100	25 000
Parkering	6 000	8 200	6 000
Öresutjämning	0	77	0
Övriga intäkter	0	22 365	0
	6 598 000	6 611 857	6 585 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-111 000	-108 756	-117 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-6 049	-80 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-276 000	-267 186	-276 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-18 538	-20 000
Snöröjning/sandning	0	-3 750	0
Städning entreprenad	-90 000	-120 059	-146 000
Städning enligt beställning	-15 000	-10 847	-20 000
Hissbesiktning	-9 500	-2 125	-9 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Gård	-40 000	-2 685	-40 000
Serviceavtal	-100 000	-59 350	-41 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 441	-8 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	0
	-691 500	-604 786	-767 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-10 000	0	-30 000
Bastu/pool	-90 000	-48 647	-35 000
Lås	-10 000	-4 161	-5 000
VVS	-40 000	-88 826	-25 000
Värmeanläggning/undercentral	-40 000	-1 350	-50 000
Ventilation	-10 000	-400	0
Elinstallationer	-20 000	-5 294	-20 000
Hiss	-10 000	-8 338	-15 000
Fasad	0	-8 678	0
Mark/gård/utemiljö	-8 000	-7 798	-10 000
Garage/parkering	-3 000	-1 869	0
Skador/klotter/skadegörelse	-1 000	-2 500	0
Vattenskada	-20 000	-892	0
	-262 000	-178 753	-190 000

Periodiskt underhåll

Sophantering/återvinning	-25 000	0	0
VVS	-350 000	-33 227	0
Värmeanläggning	0	-54 141	-35 000
Ventilation	0	-91 647	-45 000
Elinstallationer	0	-33 025	-25 000
Hiss	0	-350 000	-350 000
Tak	-175 000	-284 994	-125 000
Fasad	-50 000	0	-30 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-10 000
	-600 000	-847 034	-620 000

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Taxebundna kostnader			
El	-130 000	-127 356	-125 000
Värme	-750 000	-693 696	-765 000
Vatten	-463 000	-375 857	-370 000
Sophämtning/renhållning	-110 000	-105 063	-108 000
Grovsopor	-12 000	-11 045	-12 000
	-1 465 000	-1 313 017	-1 380 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-66 520	-70 000
Kabel-TV	-107 000	-106 447	-105 000
Bredband	-205 000	-201 960	-205 000
	-382 000	-374 927	-380 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-138 200	-134 130	-134 200
	-138 200	-134 130	-134 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-4 594	0
Medlemsinformation	-5 000	-3 125	0
Tele- och datakommunikation	-2 700	-2 866	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 250	-20 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 500	-4 000
Styrelseomkostnader	0	-208	0
Fritids- och trivselkostnader	-35 000	-36 865	-26 000
Studieverksamhet	0	-2 375	0
Förvaltningsarvode	-135 000	-116 574	-116 000
Administration	-10 000	-9 109	-15 000
Korttidsinventarier	-10 000	-6 663	-17 000
Konsultarvode	-94 000	-62 504	-40 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-7 600	-7 290	-7 500
	-322 300	-272 923	-247 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-210 000	-198 686	-230 000
Arbetsgivaravgifter	-37 000	-44 744	-40 000
	-247 000	-243 430	-270 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-788 000	-787 223	-788 000
Markanläggning	-12 000	-11 947	-12 000
	-800 000	-799 170	-800 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 908 000	-4 768 170	-4 788 200
RÖRELSERESULTAT	1 690 000	1 843 687	1 796 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 106	4 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	200
Skatteränta ej skattepliktig	0	6	0
Låneräntor	-790 000	-793 621	-945 000
Räntekostnader skattekonto	0	-10	0
Övriga räntekostnader	0	-122	0
	-790 000	-789 630	-940 800
RESULTAT	900 000	1 054 057	856 000