

Årsredovisning  
För  
Bostadsrättsföreningen Fegen 2  
769617-4999

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



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fegen 2 (769617-4999) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen äger fastigheten Fegen 2 i Stockholms kommun på adressen Sköntorpsvägen 9. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1947.

Byggnaden, som är ett punkthus om 8 våningar, innehåller 32 st lägenheter, varav 28 är medlemslägenheter och 4 är hyresrätter med en total boendeyta på 2239 kvm. Till varje lägenhet finns det ett vinds- och källarkontor samt ett gemensamt utrymme för cyklar.

Fördelning av boendeytan bostadsrätter/hyresrätter:

Antal lgh	Benämning	Total yta (kvm)
28	lägenheter, bostadsrätt	1959
4	lägenheter, hyresrätt	280

Vidare ingår i fastigheten 2 varmgarage och 7 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster samt en uppskattad gästlägenhet som korttidsuthyrs till medlemmars och hyresgästers besökande.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-04 då 13 medlemmar deltog. Två extra stämmor ägde rum under året, 2017-03-29 respektive 2017-12-04.

Vi den första extra stämman, där 17 medlemmar deltog, behandlades frågan och beslöts att genomföra energiprojektet FEKA. Syftet är att med hjälp av så kallad bergvärme och FX-ventilation drastiskt minska kostnaderna för uppvärmning, minska CO2 utsläppet samt göra föreningen oberoende av fjärrvärme.

Vid den andra extra stämman, där 12 medlemmar deltog, behandlades frågan om revidering av föreningens stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Peder Sjöström	Ordförande
Jan Werner	Ekonomi
Feyrouz Abdel-Baki	Ledamot
Mikael Höglund	Ledamot
Monica Swartz	Ledamot
Maria Walton	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden samt ett antal möten i arbetsgrupper i olika frågeställningar. Som exempel kan nämnas frågeställningar i FEKA-projektet, revidering av trivselregler och stadgarna, fastighetsbesiktning, underhållsplanering samt egenkontrollen.

Revisor har varit Kerstin Norlin med Allegretto Revision AB som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Nathalie Piera med benägen hjälp av Camilla Crona.

Fastighetsägarna Service Stockholm AB har under räkenskapsåret haft fullmakt att teckna föreningens firma avseende pantförskrivning av föreningens bostadsrättslägenheter.

Informationsbladet "Notiser från styrelsen" har utkommit ut med 7 nr och distribuerats till medlemmar och hyresgäster. I samband med styrelsemöten har en "öppen halvtimme" hållits där representant/er för styrelsen funnits tillgängliga för frågor och synpunkter från övriga medlemmar i föreningen.

Höst och vår har "trivsel och städdagar" arrangerats med många deltagare. Den gemensamma picknickplatsen har varit flitigt använd.

## Genomförda och viktigare underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	Stambyte, samt renovering av tvättstuga, trapphus och övriga gemensamhetslokaler
2011	Renovering av värmecentral
2012	Renovering av fasad, tak och fönster
2013	Asfaltering av ytor kring fastighet, installation av brandklassade dörrar på entréplanet
2015	Renovering av hyreslägenheter, återställande av skyddsrum, anslutning till fiberbredband, byggnation av trädgårdsbod
2016	Reparation och sanering av avloppsrör under fastighet. Utredning med energianalys av fastigheten för att kunna minska kostnader för energiförbrukning, lutkvaliteten i bostäderna samt föreningens miljöpåverkan genom ett minskat CO2 utsläpp. Förstudie avseende omvandling av tidigare piskbalkong till en mindre lägenhet.

Avgifterna har varit oförändrade sedan 2012 då de höjdes med 8,43% för att finansiera fasad/tak och fönsterrenovering.

Under 2018 planerar föreningen ingen förändring av medlemsavgifterna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2017 Investering med genomförandet av energiprojektet FEKA som togs i drift under januari  
2018 Underhållsreparationer i 3 hyreslägenheter

### Medlemsinformation

Av de 28 st medlemslägenheterna har en (1) överlåtits under året.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsens ledmöter, medan allmän fastighetsskötsel med rondering har hanterats av ADB Fastighetsservice AB som även har utfört reparationer enligt avropsavtal.

Städning av gemensamhetsutrymmen har ombesörjts av Städpoolen AB.

Drift och underhåll har genomförts efter plan och uppkomna behov, samt väl inom budgetram.

Tvättstugeutrustningen underhålls via serviceavtal med Entema AB

Snöröjning, halkbekämpning, slyröjning, gräsklippning m.m. har i stort sett utförts utan kostnader tack vare frivilliga arbetsinsatser.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 41 210 000 kr varav 19 054 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Den långsiktiga planen är att likviditetsöverskott från drift av fastighet i första hand skall finansiera planerat underhåll och investeringar och därefter till att amortera ned långfristiga lån och därigenom minska exponeringen för räntekostnader.

Föreningen för redovisning enligt K2 regelverket från räkenskapsåret 2014 och framåt.

### Flerårsöversikt

År	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 528	1 525	1 604	1 535	1 494
Resultat efter fin. poster (tkr)	29	-144	-627	-181	-428
Soliditet (%)	73	79	79	79	79
Årsavgift /Brf boyta (sek/kvm)	553	553	553	553	553
Värmekostnad/boyta (sek/kvm)	155	156	141	143	161
Långsiktiga skulder/boyta (sek/kvm)	6 766	4 980	4 980	4 980	5 156

### Förändring i eget kapital

	Medlem s- insatser	Upp-låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	39 928 517	5 469 914	216 806	-2 505 364	-144 162	42 965 711
Resultatdisposition enligt föreningsstämma						
Förändring av fond för yttre underhåll			320 760	-320 760		
Balanseras i ny räkning				-144 162	144 162	
Upplåtelse av ny lägenhet						
Årets resultat					28 699	28 699
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 928 517</b>	<b>5 469 914</b>	<b>537 566</b>	<b>-2 970 286</b>	<b>28 699</b>	<b>42 994 410</b>

### Förslag till resultatdisposition

*Belopp i kr*

Balanserat resultat	-2 970 286
Årets resultat	28 699
<b>Totalt</b>	<b>-2 941 587</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
Balanseras i ny räkning	-3 291 587
<b>Totalt</b>	<b>-2 941 587</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 527 698	1 524 453
Övriga rörelseintäkter	3	3 191	860
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 530 889</b>	<b>1 525 313</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-893 334	-1 039 509
Övriga externa kostnader	5	-26 405	-40 406
Personalkostnader och arvoden	6	-51 630	-52 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 216	-378 210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 349 585</b>	<b>-1 510 310</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>181 304</b>	<b>15 003</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 506	1 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 111	-160 396
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-152 605</b>	<b>-159 165</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 699</b>	<b>-144 162</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>28 699</b>	<b>-144 162</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>28 699</b>	<b>-144 162</b>

*Ku*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	57 464 437	53 781 660
Summa materiella anläggningstillgångar		57 464 437	53 781 660
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		57 464 437	53 781 660
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	20
Övriga fordringar		4 313	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 399	35 665
Summa kortfristiga fordringar		41 712	36 011
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		1 180 047	645 055
Summa kassa och bank		1 180 047	645 055
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 221 759	681 066
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		58 686 196	54 462 726

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 398 431	45 398 431
Fond för yttre underhåll		537 566	216 806
Summa bundet eget kapital		45 935 997	45 615 237
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 970 286	-2 505 364
Årets resultat		28 699	-144 162
Summa fritt eget kapital		-2 941 587	-2 649 526
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 994 410</b>	<b>42 965 711</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 150 000	11 150 000
Summa långfristiga skulder		15 150 000	11 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		78 910	58 309
Skatteskulder		7 692	4 319
Övriga skulder		1 048	25 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 136	258 464
Summa kortfristiga skulder		541 786	347 015
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 686 196</b>	<b>54 462 726</b>

*ku*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteutgifter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	1%
Ombyggnad	1%	1%
Maskiner	10%	10%
Inventarier	10%	10%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 081 368	1 081 368
Hyror	415 064	420 331
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 912	-
Övriga hyresintäkter	28 354	22 754
	<b>1 527 698</b>	<b>1 524 453</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt	3 191	860
<b>Summa</b>	<b>3 191</b>	<b>860</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	30 123	28 254
Städning	43 849	42 468
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 790	-
Trädgårdsskötsel	4 115	-
Snöröjning	-	1 708
Reparationer	68 597	235 705
El	45 592	39 140
Uppvärmning	346 108	349 571
Vatten	52 333	54 641
Sophämtning	25 876	26 016
Försäkringspremie	43 124	39 671
Fastighetsavgift bostäder	42 080	40 576
Fastighetsskatt lokaler	2 100	2 100
Övriga fastighetskostnader	15 264	13 419
Kabel-tv/Bredband/IT	75 272	72 431
Förvaltningsarvode ekonomi	47 885	46 493
Panter och överlåtelser	4 030	-
Övriga externa tjänster	26 196	16 066
	<b>885 334</b>	<b>1 008 259</b>
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	8 000	-
Värme	-	31 250
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>893 334</b>	<b>1 039 509</b>

*Ku*

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	855	-
Konsultarvode	-	27 081
Revisionarvode	25 550	13 325
<b>Summa</b>	<b>26 405</b>	<b>40 406</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	42 500	44 500
Övrigt arvode styrelse	-	860
Sociala kostnader	8 505	6 825
Övriga personalkostnader	625	-
	<b>51 630</b>	<b>52 185</b>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 534 861	23 534 861
-Ombyggnad	18 347 071	14 286 078
-Mark	18 963 517	18 963 517
	<b>60 845 449</b>	<b>56 784 456</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 002 796	-2 624 586
-Årets avskrivning enligt plan	-378 216	-378 210
	<b>-3 381 012</b>	<b>-3 002 796</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 464 437</b>	<b>53 781 660</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	22 156 000	22 156 000
Mark	19 054 000	19 054 000
	<b>41 210 000</b>	<b>41 210 000</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	-	10
Sparkonto	58 048	307 195
Sparkonto	576 589	218 953
Avräkningskonto Fastighetsägarna	545 410	118 897
<b>Summa</b>	<b>1 180 047</b>	<b>645 055</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Swedbank	3 månaderslån	0,75%	2 050 000		2 550 000
Swedbank	3 månaderslån	0,75%	5 600 000		5 600 000
Swedbank	Bundet lån	0,97%	3 000 000		3 000 000
Swedbank	3 månaderslån	1,03%	2 500 000		
Swedbank	3 månaderslån	1,05%	2 000 000		
			<b>15 150 000</b>		<b>11 150 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	17 100 000	17 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 100 000</b>	<b>17 100 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

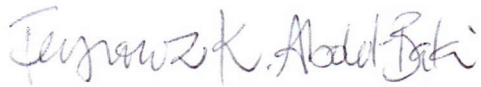
### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

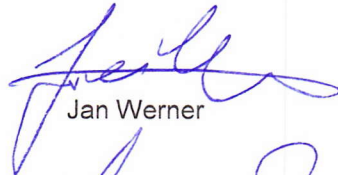
*Ku*

## Underskrifter

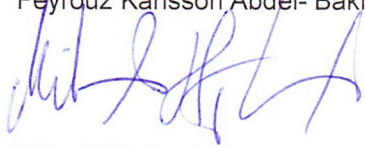
Stockholm 2018-03-07



Feyrouz Karlsson Abdel- Baki



Jan Werner



Mikael Höglund



Monica Swartz



Peder Sjöström

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2018

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin

Auktoriserad revisor