

Årsredovisning för
Brf Väktaren 17
769609-1508

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen är ett bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs betrakta som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är Stockholm kommun.

Avgifterna för föreningens bostäder var 0 kr under 2017 och planeras vara oförändrade under 2018.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Stockholm Väktaren 17, vilken är belägen vid Fridhemsplan på adressen S:t Eriksgatan 29. Tomtarealen uppgår till 762 kvm.

Byggnaden på fastigheten uppfördes åren 1935-36 och består av två delar, ett gatuhus i fem våningar och ett gårdshus i tre våningar. Byggnadens totalyta uppgår enligt fastighetstaxeringsbeslut till 2 710 kvm, varav 1 274 kvm utgör lägenhetsyta för bostadsrätter och 1 436 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme genom Fortum.

Utförda investeringar och större underhållsarbeten etc. på fastigheten

Renovering av soprummet till miljörum	2017
Belysning på gården	2017
Utbyte av låskolvar på medlemmarnas dörrar	2017
El till boenden via föreningens mätare + elförbrukningssystem/lägenhet	2017
Byggnation av ventilationskanaler till butikslokalen	2017-2015
Installationer av matavfallskvarnar	2016
Slipning av trappgolven	2016
Uppdaterat porttelefon/koder och säkerhet	2016-2015
Renovering av fönstren	2014
Renovering av tvättstuga	2013
Gården	2012-2011
Total renovering av taket	2011
Utbyte av dörrar mot säkerhetsdörrar	2010
Renovering av trapphusen	2010-2009
Utbyte av lägenhetsdörrar	2009
Byggandet av balkonger	2008

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning inklusive hållande av lägenhetsförteckning har utförts av Fasighetsägarna från och med 2017-01-01. Teknisk förvaltning har utförts av Ekströms Service AB.

LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen upplåter 21 lägenheter som bostadsrätt om totalt 1 274 kvm, vilka är fördelade enligt följande:

1 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
11 st	4 st	5 st	1 st

Under verksamhetsåret har en lägenhetsöverlåtelse ägt rum och de nya medlemmarna hälsas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningen upplåter en lokal om 122 kvm till sjukgymnastik samt 1 314 kvm till butik. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrningen.

FÖRENINGSTÄMMOR OCH STYRELSEN

Vid ordinarie föreningsstämma, som hölls den 18 maj 2017, deltog fjorton medlemmar. Till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande styrelse, revisor och valberedning:

Johan Ljung	Ledamot och ordförande
Liisa Aalto	Ledamot
Jonas Myrström	Ledamot
Niklas Rygart	Ledamot
Rune Kristensen	Ledmot
Jesper Ingemarsson	Suppleant
Markus Lilldalen	Revisor
Nadja Goliath	Valberedning
Navaneetha Nachimuthu	Valberedning

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft elva protokollförda möten samt därutöver haft kontinuerligt kontakt i diverse föreningsangelägenheter. Styrelsen har gjort 8 stycken medlemsutskick per e-post under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under verksamhetsåret har varit renovering av soprummet till miljörum, fortsatt arbete med fastighetens säkerhet, tagit över kostnader för medlemmarnas elförbrukning samt installation av elförbrukningsläsaren Watty i alla lägenheter, belysning på gården, utbyte av låskolvar på medlemmarnas dörrar, tagit fram en långsiktig underhållsplan, Åhlens hyreskontrakt förlängdes med tre år samt planering av hissrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början trettio tre medlemmar. Under året har två stycken tillkommit och samt en stycke avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar trettio fyra stycken. Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antal medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 373 691	3 332 446	3 483 274	3 371 837	3 470 397
Res i % av nettoomsättning	0,49	-1,17	20,42	-1,96	11,53
Res. efter finansiella poster	406 084	-39 154	711 631	-66 216	400 297
Soliditet (%)	66,16	67,03	65,26	58,85	50,91
Balansomslutning	57 997 154	57 216 666	58 825 191	57 868 815	57 771 023
Årsavgift per kvm BOA (kr)	120	120	120	133	
Lån per kvm BOA (kr)	13 932	13 932	14 717	17 857	21 389

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insats	Upplåtelse- avgift	Fond UH	Kapital tillskott	S:a fritt eget kap.
Belopp vid årets ingång	23 759 676	9 920 941	1 228 800	901 505	2 541 749
Disp. fg. års resultat			151 800		-151 800
Årets resultat					16 694
Belopp vi årets utgång	23 759 676	9 920 941	1 380 600	901 505	2 406 643

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till

Balanserat resultat föregående år	2 389 949
Årets resultat	16 694
Totalt	2 406 643

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	183 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	2 223 043
Totalt	2 406 643

Ytterligare upplysningar vad som beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar