

Årsredovisning

2017

Brf Höstfibblan 8

Org nr 769621-8556

Styrelsen för Brf Höstfibblan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-02-23.

Föreningens fastighet, Höstfibblan 8 bebyggdes 1956 och 2001 och är belägen i Täby kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-06-08 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 5-punktshus, 2 st lamellhus, 1-plansliggande husdelar i ett plan. Bostadshusen innehåller 296 lägenheter och 28 lokaler. Dessutom finns 39 garage och 142 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

71 st 1 rum och kök
126 st 2 rum och kök
62 st 3 rum och kök
28 st 4 rum och kök
7 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 18 038 kvm

Total lokalyta: 5 438 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget IF. Medlemmarna måste själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-15 bestått av:

Ordinarie	Håkan Bager	Ordförande
	Michael Godberg	Ekonomiansvarig
	Camilla Heise-Löwgren	Sekreterare
	Karl Holmqvist	Ledamot
	Karolina Larsson	Ledamot
	Per Hamsten	Ledamot

Suppleanter Oscar Nilsson

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Mats Ivarsson	Litus Revision

Valberedning	Hans Malmberg André Horvath Lars-Erik Ekström	Sammanställande
--------------	---	-----------------

Styrelsen har under året haft 15 (16) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av RB Fastighetsägare AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.
OVK (obligatorisk Ventilations Kontroll) besiktning är pågående.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 493 087 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 23 341 428 kronor.

Avyttrat 8 (5) lägenheter som tidigare varit hyresrätter.

Det har hållits två extrastämmor under året. Den första den 20 april som avsåg att ändra färg till vitt på balkongerna i de fem punkthusen, och den andra den 11 december angående om föreningen skall gå över till kollektivt bredband och el.

Under 2017 har styrelsen arbetat aktivt med föreningens finansiering. Förutom att erhålla så låga räntesatser som möjligt har målet varit att jämna ut lånens förfallotidpunkter, särskilt avseende lånen med högre räntesatser. Styrelsen anser att föreningen har goda relationer med nuvarande långivare. Under året omsattes ett av föreningens lån.

Besiktning och dokumentering av husen från 1956 avseende VA och stammar har pågått hela verksamhetsåret.

Fasadrenovering av husen från 2001 har genomförts av det norra huset och de mest skadade delarna av södra huset.

Pga. att det under 2016 och 2017 uppdragats underhållsarbeten som måste genomföras i närtid och som inte tål att vänta har föreningen stoppat amortering av lån. Då föreningen kunnat sälja åtta lägenheter under året har nya lån inte behövt sökas.

Skatteverket har godkänt vår ansökan om att bli äkta bostadsrättsförening för december 2015. Detta blev klart i och med en dom i Högsta Domstolen i april efter en process driven från annan bostadsrättsförening i Stockholm.

Under året har diskussioner förts med Täby kommun avseende utformningen av ÖBV (Östra Banvägen). Kommunen har haft önskemål att utnyttja del av vår mark, för parkeringen utanför Tempo, för området framför ÖBV 68 samt för hörnet av ÖBV och Näsbylundsvägen. Kommunen utnyttjar sedan länge vår mark för bl.a. VA och lyktstolpar. Föreningen och kommunen ska under 2018 teckna ett servitutsavtal som reglerar gemensamt utnyttjande av mark.

Byggbolaget PEAB har under året påbörjat att bygga ett flerbostadshus på den tidigare obebyggda tomten i vårt kvarter mot Kanalvägen. Även här har uppstått behov av att reglera gränsen mellan dem och Höstfibblan 8. Ett sådant avtal kommer att upprättas under 2018.

Föreningen har under året även fört diskussioner med SL avseende deras utnyttjande och slitage av vår mark främst i områdena runt ÖBV och parkeringen utanför iTrim. SL känner inte att de har något större ansvar i detta utan har hänvisat till kommunen. Kommunen och Veidekke känner dock ett visst ansvar och reparationer kommer att vidtas under 2018.

Pga. att SL fått ökade krav på bullerskydd som effekt av att Roslagsbanan och Roslags Näsby station byggs om ska bullerskyddet på föreningens hus som vetter mot järnvägen förstärkas. SL ville då sätta på en innerruta på några fönster och inglasa vissa balkonger.

För att då utnyttja tillfället och inte skapa dubbelarbete har Föreningen satt igång balkongrenovering och byte av fönster i de fem äldre punkthusen två år tidigare än planerat. Detta arbete kommer att pågå även under 2018. I och med detta arbete får vi då ett visst bidrag från SL samt att de bekostar ett antal inglasningar av balkonger som vetter mot Roslagsbanan. SL söker ett generellt byggnadslov för inglasningen som omfattar alla de fem äldre punkthusen. De nyare lamellhusen omfattas inte av denna åtgärd.

Föreningen vill tydligt påpeka att de balkonger som kommer att inglasas, sker på SL:s bekostnad och initiativ helt och hållet.

Under 2017 har en omfattande fasadrenovering genomförts av det norra lamellhusets och de värst skadade delarna av det södra lamellhusets fasader (enstegstätad isolering).

Stamrenovering i gatuplan och källare har skett i husen vid KV (Korsvägen) 16, ÖBV 62, 66 och 68 samt i lågdelen vid torget. Lågdelen genomfördes i huvudsak under sommaren för att påverkan för affärsidkarna skulle bli så liten som möjligt. Allt har inte kunnat slutföras helt vilket då kommer att ske sommaren 2018.

Samtidigt har all VA analyserats, filmats och dokumenterats. Under detta skede har det kunnat konstateras att inget dagvatten går inne i fastigheterna.

Föreningen har haft två stora vattenskador under året. Dels i ÖBV 62 som berodde på dålig duschslang och en i ÖBV 68 som berodde på felaktig stamrenovering av Titania. Båda skadorna är åtgärdade.

Skapat soprum i äldre delen av fastigheten för Sushi-restaurangen ÖBV 68.

Besöksparkeringen vid kanalvägen mitt emot Kardborren har gjorts om till parkering för boende i föreningen. Garageporten till garaget under Tempo har bytts.

Under året har Tempo bytt ägare, Fotvårdsspecialisterna avvecklats och Trassel och Garn flyttat in istället. Tandläkarna på KV 24 har bytt ägare till Oral Care och i samband med detta har deras lokaler rustats upp och vissa väggar blivit brandsäkrade.

Tvister

Föreningen har två tvister i Hyresnämnden en från en hyresgäst som anser att balkongrenoveringen inte genomförts på korrekt sätt och en gällande affärsidkare som inte följer hyresavtalet.

Efterkontrollen av stambytet i äldre delen har genomförts och lett till ett stort antal anmärkningar som Titania inte medger. Föreningen har varit tvungen att anlita en advokat som får föra föreningens talan gentemot Titania och vår projektledningskonsult. Resultat från detta har dragit ut på tiden så vi kan nu vänta resultat först under 2018.

Därefter kommer diskussionen startas med den projektledningskonsult som skulle företräda föreningen.

Avseende nyttjande av andra våningen i lågdelen har föreningen kommit så långt att lokalerna nu kan hyras ut igen för affärsverksamhet. Mäklare har anlåtats för att hitta hyresgäster. Tandläkarföretaget Oral Care på Korsvägen 24 har hyrt 40 kvm redan.

Verksamhet under kommande året

Slutföra och förnya OVK. Främst beroende på fönsterbyte i de fem punkthusen.

Genomföra Brandinspektion och reparera brister.

Fortsätta åtgärder avseende att lösa de brister som finns i genomfört stambyte.

Succesivt slutföra stambyte i äldre fastigheternas gatu- och källarplan.

Slutföra balkongrenoveringen i äldre delen av fastigheten i samförstånd med SL:s åtgärder.

Slutföra fönsterbyte i äldre delen av fastigheten till treglasfönster som uppfyller SL:s bullerdämpningskrav.

Inga amorteringar av lån under tiden de omfattande underhållsarbetena genomförs.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 36 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 (9) st andrahandsuthyrningar.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 328 (310) medlemmar

Årsavgifter

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under 2017.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	20 454	20 590	20 714	21 102
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-20 023	-30 435	-3 583	-6 881
Soliditet (%)	45	45	47	45
Kassalikviditet (%)	351	238	103	171
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	863	941	863	863
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	4 754	3 813	2 950	2 087
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	695	695	695	662
Lån kronor per kvm bostadsyta	13 990	13 990	14 406	15 432

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	239 214 907	21 895 468	3 813 044	-21 622 591	-30 435 363
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			941 000	-941 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-30 435 363	30 435 363
Upplåtelse av ny bostadsrätt	7 222 486	11 452 514			
Årets resultat					-20 023 310
Belopp vid årets utgång	246 437 393	33 347 982	4 754 044	-52 998 954	-20 023 310

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-52 998 954
årets förlust	-20 023 310
	-73 022 264

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	863 000
i ny räkning överföres	-73 885 264
	-73 022 264

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		20 453 940	20 589 603
Övriga rörelseintäkter		2 715 455	364 774
Summa rörelseintäkter		23 169 395	20 954 377
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-33 604 585	-40 297 381
Övriga externa kostnader	5	-1 694 095	-2 000 491
Personalkostnader	6	-441 079	-396 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 214 568	-2 214 568
Summa rörelsekostnader		-37 954 328	-44 908 641
Rörelseresultat		-14 784 933	-23 954 264
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 499	4 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 247 876	-6 485 131
Summa finansiella poster		-5 238 377	-6 481 099
Resultat efter finansiella poster		-20 023 310	-30 435 363
Resultat före skatt		-20 023 310	-30 435 363
Årets resultat		-20 023 310	-30 435 363

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

455 429 450

457 644 018

Summa materiella anläggningstillgångar

455 429 450

457 644 018

Summa anläggningstillgångar

455 429 450

457 644 018

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

-224 581

16 280

Övriga fordringar

8

10 323 536

10 411 829

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

196 260

201 780

Summa kortfristiga fordringar

10 295 215

10 629 889

Kassa och bank

Kassa och bank

1 735 280

2 442 065

Summa kassa och bank

1 735 280

2 442 065

Summa omsättningstillgångar

12 030 495

13 071 954

SUMMA TILLGÅNGAR

467 459 945

470 715 972

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	279 785 375	261 110 375
Yttre reparationsfond	4 754 044	3 813 044
Summa bundet eget kapital	284 539 419	264 923 419

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-52 998 954	-21 622 591
Årets resultat	-20 023 310	-30 435 363
Summa fritt eget kapital	-73 022 264	-52 057 954

Summa eget kapital

211 517 155 **212 865 465**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	252 354 800	252 354 800
Övriga skulder		156 250	0
Summa långfristiga skulder		252 511 050	252 354 800

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		413 437	2 562 560
Skatteskulder		46 726	0
Övriga skulder	12	2 212	546 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 969 365	2 386 557
Summa kortfristiga skulder		3 431 740	5 495 707

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

467 459 945 **470 715 972**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 150-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	150 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	4 790 924	5 075 029
Hysesintäkter lokaler	6 086 701	5 991 021
Hysesintäkter garage och p-platser	480 893	474 289
Årsavgifter bostäder	9 669 475	9 627 658
Hysesbortfall ./.	-702 957	-719 330
Debiterade avgifter	36 960	53 880
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	1 596	1 245
Fastighetsskatt	88 908	84 371
Övriga ersättningar och intäkter	185 679	18 226
Fakturerade kostnader	62 767	61 213
Inkasso/avhysning	5 395	9 854
Försäkringsersättning	1 916 399	272 558
Öresutjämning	-1	-1
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	1 440	4 364
Erhållna skadestånd	545 215	0
	23 169 394	20 954 377

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	1 493 087	1 447 556
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	23 341 428	30 555 926
	24 834 515	32 003 482

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	621 972	541 792
Obligatorisk ventilationskontroll	42 968	7 127
Besiktning / Serviceavtal	252 257	213 974
Yttre skötsel / Snöröjning	681 939	565 811
Fastighetsel	668 723	669 841
Uppvärmning	2 247 922	1 754 218
Vatten	974 469	1 049 971
Sophämtning	448 878	462 969
Fastighetsförsäkring	441 970	399 033
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 081 062	1 317 238
Arvode teknisk förvaltning	379 479	383 967
Kabel-TV / Internet	181 785	194 896
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	746 645	733 062
	8 770 069	8 293 899

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	481 481	1 018 191
Revisionsarvode	35 343	34 343
Förvaltningsarvode	331 956	330 432
Övriga externa tjänster/kostnader	752 850	538 530
Övriga förbrukningsinventarier/material	60 538	64 745
Möteskostnad stämma	31 927	14 250
	1 694 095	2 000 491

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	336 000	308 574
Sociala avgifter	105 079	87 628
	441 079	396 202

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	335 609 802	335 609 802
Ingående anskaffningsvärde mark	130 514 923	130 514 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	466 124 725	466 124 725
Ingående avskrivningar	-8 480 707	-6 266 139
Årets avskrivningar	-2 214 568	-2 214 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 695 275	-8 480 707
Utgående redovisat värde	455 429 450	457 644 018
Taxeringsvärden byggnader	194 400 000	194 400 000
Taxeringsvärden mark	119 261 000	119 261 000
	313 661 000	313 661 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	393 714	8 152
Skattefordringar	0	292 336
Momsfordran	90 724	22 237
Andra kortfristiga fordringar	0	395 000
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	9 839 098	9 694 104
	10 323 536	10 411 829

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		0
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	0	10 587
Övriga förutbetalda kostnader periodiseringskonto	196 260	191 193
	196 260	201 780

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB - 316	2,04	2018-08-28	30 932 000	30 932 000
SEB - 278	2,30	2019-08-28	30 932 000	30 932 000
SEB - 189	1,63	2022-06-28	43 107 900	43 107 900
SEB - 200	1,84	2020-06-28	51 336 000	51 336 000
SEB - 251	1,39	2021-06-28	52 380 000	52 380 000
SEB - 065	4,83	2019-06-28	12 666 900	12 666 900
SEB - 354	1,10	2018-07-28	16 000 000	16 000 000
SEB - 281	0,78		15 000 000	15 000 000
			252 354 800	252 354 800

Kortfristig del av långfristig
skuld

0

0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 252 354 800 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	280 000 000	280 000 000
	280 000 000	280 000 000

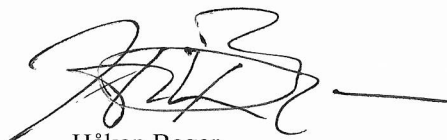
Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	2 212	546 590
	2 212	546 590

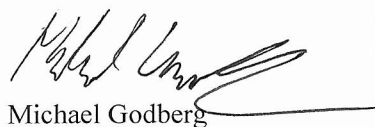
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	324 700	336 000
Upplupna sociala avgifter	115 000	105 000
Upplupna räntekostnader	28 931	34 012
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 892 277	1 782 112
Upplupna uppvärmningskostnader	480 360	25 358
Upplupna elavgifter	75 168	80 187
Upplupna renhållningsavgifter	0	11 241
Upplupna driftskostnader	18 363	0
Upplupna reparationer och underhåll	64 305	29 514
Beräknat arvode för revision	36 000	35 000
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-65 740	-51 868
	2 969 364	2 386 556

Täby den 26 mars 2018



Håkan Bager
Ordförande



Michael Godberg



Camilla Heise-Löwgren



Karl Holmqvist



Karolina Larsson



Per Hamsten

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2018



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor

LITUS REVISION AB