

Årsredovisning 2017

BRF KOSMOSGRÄND 769600-1861

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1994-03-28.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1998-12-17

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skälby 46:20 på adressen Kosmosgränd 13 A i Järfälla. Fastigheten byggdes 1996 av Siab AB. Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 6 782 kvm.

På fastigheten finns 41 st bostadshus innehållande 74 st lägenheter varav 56 st i kedje- och parhus och 18 st i flerfamiljsvillor. Dessutom finns 24 st parkeringsplatser för flerfamiljsvillorna. Lägenheterna är belägna på Kosmosgränd och del av Orgonavägen.

Lägenhetsfördelning:

10 st - 2 rok 64 kvm
2 st - 3 rok 77 kvm
4 st - 4 rok 84 kvm
2 st - 4 rok 89 kvm
26 st - 4 rok 92 kvm
16 st - 4 rok 99 kvm
14 st - 5 rok 107 kvm

74 st

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa vid ADE-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.

Styrelsens sammansättning

Magnus Dalsvall	Ordförande
Eleanore Kring	Sekreterare
Henrik Boström	Kassör
Anna Georgiadi	Suppleant
Angelos Gotosis	Ordinarie
Andreas Lövstrand	Ordinarie
Claes Göran Wass	Suppleant
Georgios Tselekidis	Suppleant



Anna Georgiadi avgick som suppleant vid extra stämman som hölls 2017-11-09, vid samma tillfälle valdes Georgios Tselekidis in som ny suppleant.

Valberedning

Jan Lindevall och Ari Partanen

Firmateckning

Föreningen tecknas 2 i förening av ordförande och kassör.

Revisorer

Eva Andersson Dverstorp Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden en extrastämma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118st. Tillkommande medlemmar under året var 7 (16)st och avgående medlemmar under året var 5 (17)st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 (118)st medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 (8)st överlåtelser.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Conzignus Hem och Fastighet AB.

Inga andrahandsuthyrningar har beviljas under året.

Utförda historiska underhåll

2017 Målning av föreningens fastigheter exklusive flerfamiljshusen. Indragning och förberedning av fiber.

2016 Ventilationsrengöring. Bänkar ommålade vid "gamla" lekparken. Utbyte av två värmepannor, varav en via självrisk. Rörelsedetektor lampor införskaffade och uppsatta på flerfamiljsparkeringen. Två träd fälldes på allmänningen.

2015 Ommålning av kvarvarande förrådsdörrar, Gatulampor byttes ut mot LED, med varmvitt sken längts med Kosmosgränd. Ommålning av några av sidorna i flerfamiljshusen som ett försäkringsärende. Kör sakta dockor, vippejur och fotbollsmål inköpta.

2014 Borttagning av stubbar och utjämning av marken på allmänningen.

2013 Uppgradering av bredband Comhem. Utbyte av samtliga kvarvarande, ännu ej utbytta värmepannor. Markradonmätning.

2012 Utbyte av fem värmepannor

2011 Ytbyte av 11 värmepannor, målning av förrådsdörrar och trappor..

2010 Fönstermålning, utbyte av 12 st värmepannor, upprustning av lekparken.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva. Två städdagar har hållits (vår och höst) där medlemmarna själva fräschat upp gemensamma ytor.

Grävarbeten för införande av fiber påbörjades under mitten av december för individuell installation senare för de medlemmar som väljer att installera fiber.

Planerade underhåll

2018 enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Försäkring	Trygg Hansa
TV och Bredband	Com Hem gruppavtal
Fastighetsel	Eon
Vatten och sophantering	Järfälla kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens medlemmar fick erbjudande om att koppla in fiber i fastigheten. 34 fastigheter kopplades in och de övriga är förberrädda för inkoppling när medlemmen är intresserad.

Ekonomi

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet och räntebetalningar samt amorteringar av föreningens lån och fondering av medel för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

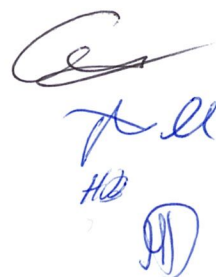
Under året har alla hus utom flerfamiljshusen målats om till en kostnad av 5,2 msek. Det är dessa kostnader som utgör största delen av det nega resultatet i resultaträkningen. Årets resultat exklusive målningen hade varit positivt om 1,4 msek

Under året har föreningen lagt om sina lån till rörliga vilket resulterat i minskade räntekostnader om 850 msek.

Pantsättningsavgifter debiteras vid varje pantsättning. Köparen debiteras en överlåtelseavgift. Påminnelse-och ev inkassoavgifter debiteras medlemmen vid sen betalning. De medlemmar som önskar en större soptunna debiteras en avgift motsvarande föreningens extra kostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 985 699	4 986 232	5 016 079	5 087 640
Resultat efter fin. poster	-3 826 169	432 054	620 468	465 880
Soliditet, %	16	22	21	20
Yttre fond	536 650	290 650	214 650	-
Taxeringsvärde	77 575 000	77 575 000	77 375 000	79 327 000
Bostadsyta, kvm	6 782	6 782	6 782	6 782
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	734	734	734
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 100	7 552	7 712	7 886
Genomsnittlig skuldränta, %	2,22	3,93	3,82	4,44
Belåningsgrad, %	85,70	79,04	79,85	80,79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	12 200 000	-	-	12 200 000
Fond, yttre underhåll	290 650	-	246 000	536 650
Balanserat resultat	1 473 268	432 054	-246 000	1 659 322
Årets resultat	432 054	-432 054	-3 826 169	-3 826 169
Eget kapital	14 395 972	0	-3 826 169	10 569 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 659 322
Årets resultat	-3 826 169
Totalt	-2 166 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	935 000
Balanseras i ny räkning	-3 101 846
	-2 166 846

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 985 699	4 986 232
Rörelseintäkter		-4	-1
Summa rörelseintäkter		4 985 695	4 986 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-6 707 300	-1 629 847
Övriga externa kostnader	8	-120 732	-106 429
Personalkostnader	9	-103 516	-84 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 692	-700 692
Summa rörelsekostnader		-7 632 241	-2 521 594
Rörelseresultat		-2 646 546	2 464 636
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	275
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 179 632	-2 032 857
Summa finansiella poster		-1 179 623	-2 032 582
Resultat efter finansiella poster		-3 826 169	432 054
Årets resultat		-3 826 169	432 054

[Handwritten signature]
H. H.
H. H.
H. H.

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	64 099 151	64 799 843
Summa materiella anläggningstillgångar		64 099 151	64 799 843
Summa anläggningstillgångar		64 099 151	64 799 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 888	35 591
Övriga fordringar	12	22 218	22 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	113 744	112 258
Summa kortfristiga fordringar		181 850	170 059
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 964 930	1 360 448
Summa kassa och bank		1 964 930	1 360 448
Summa omsättningstillgångar		2 146 780	1 530 507
Summa tillgångar		66 245 931	66 330 350


ll D
A. H
H/B

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 200 000	12 200 000
Fond för yttre underhåll		536 650	290 650
Summa bundet eget kapital		12 736 650	12 490 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 659 322	1 473 268
Årets resultat		-3 826 169	432 054
Summa fritt eget kapital		-2 166 846	1 905 322
Summa eget kapital		10 569 804	14 395 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	53 038 390	49 322 761
Summa långfristiga skulder		53 038 390	49 322 761
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 895 200	1 895 200
Leverantörsskulder		247 991	229 574
Skatteskulder		32 743	16 497
Övriga kortfristiga skulder		22 480	24 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	439 323	446 134
Summa kortfristiga skulder		2 637 737	2 611 617
Summa eget kapital och skulder		66 245 931	66 330 350



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kosmosgränd har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 7 687 SEK per småhus.

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	4 979 160	4 979 160
Övriga intäkter	6 535	7 071
Summa	4 985 695	4 986 231

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Fastighetsskötsel	205	24 164
Snöskottning	57 500	55 500
Trädgårdsarbete	2 605	143
Övrigt	81 370	12 970
Summa	141 680	92 777



Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	91 895	231 074
Summa	91 895	231 074

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Målning 2017	5 244 801	0
Summa	5 244 801	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	26 920	23 071
Sophämtning	186 920	179 465
Vatten	232 133	245 791
Summa	445 973	448 327

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	126 507	130 357
Fastighetsskatt	454 142	437 896
Kabel-TV	202 302	200 916
Självrisker	0	88 500
Summa	782 951	857 669

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Juridiska kostnader	7 750	0
Kameral förvaltning	62 080	59 516
Revisionsarvoden	24 250	16 125
Övriga förvaltningskostnader	26 652	30 788
Summa	120 732	106 429

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	23 291	20 226
Styrelsearvoden	76 475	64 400
Övriga personalkostnader	3 750	0
Summa	103 516	84 626

Handwritten signature and initials in blue ink, likely representing the auditor or a board member, located at the bottom right of the page.

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 179 491	2 032 232
Övriga räntekostnader	141	625
Summa	1 179 632	2 032 857

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	84 351 841	84 351 841
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 351 841	84 351 841
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 551 998	-18 851 306
Årets avskrivning	-700 692	-700 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 252 690	-19 551 998
Utgående restvärde enligt plan	64 099 151	64 799 843
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 400 000</i>	<i>2 400 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	42 982 000	42 982 000
Taxeringsvärde mark	34 593 000	34 593 000
Summa	77 575 000	77 575 000

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	22 218	22 210
Summa	22 218	22 210

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	30 822	34 050
Förvaltning	15 905	19 658
Kabel-TV	50 856	50 573
Räntor	12 516	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 645	7 977
Summa	113 744	112 258

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2017-12-31	Skuld 2017-12-31	Skuld 2016-12-31
SBAB	2018-11-08	0,63 %	9 297 842	9 378 621
SBAB	2018-04-18	0,68 %	9 298 444	9 378 621
SBAB	2018-12-11	0,61 %	12 920 472	13 180 472
SBAB	2018-08-29	0,57 %	1 479 757	1 486 477
SBAB	2019-03-04	4,10 %	11 869 120	12 225 815
SBAB	2018-12-11	0,61 %	4 967 955	5 567 955
SBAB	2018-02-28	0,90 %	5 100 000	
Summa			54 933 590	51 217 961
Varav amorteras inom 12 månader			1 895 200	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
El	3 038	2 786
Förutbetalda avgifter/hyror	415 466	415 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 819	13 886
Summa	439 323	446 134

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	74 400 000	74 400 000
Summa	74 400 000	74 400 000

Underskrifter

Järfälla, 2018-05-30

Ort och datum

Magnus Dalsvall
Ordförande

Claes Göran Wass
Sekreterare

Georgios Tselekidis
ersätts av suppl.

Angelos Gotosis
Ordinarie

Henrik Boström
Kassör

Andreas Lövstrand
Ordinarie

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-01

Eva Andersson Dverstorp
Revisor