

Styrelsen för HSB:s Brf Frigg nr 277 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-01-16.

Föreningen bildades 1984-03-12 och förvaltar fastigheterna Slätmosen 1:191 samt 1:192 belägna i Haninge kommun med en sammanlagd tomtyta om 32 033 kvm.
Föreningen innehar 67 bostadslägenheter i 9 radhuslängor samt en föreningsgård för eget bruk.

Lägenhetsfördelning:

33 st 3 rum och kök
25 st 4 rum och kök
9 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 430,5 kvm. Total lokalyta: 124 kvm.

Därtill innehar föreningen 33 garageplatser med eluttag för motorvärmare, i 5 garagelängor samt 51 parkeringsplatser.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 28 361 282 (28 361 282) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-17 bestått av:

Ordinarie	Jan-Gunnar Johansson	Ordförande
	Stefan Lindgren	Vice ordförande
	Johan Almqvist	
	Aisha Ramberg	
	Ann-Kristina Karlsson	Sekreterare
	Veronika Sebom	
	Tina Larsson	HSB Stockholm
Suppleanter	Peter Nyqvist	
	Elisa Rostedt	

Fram till föreningsstämman var Sven-Erik Jäverbring och Micael Ekelund ordinarie ledamot.

Valda Revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Anton Hägerstrand	Föreningsvald
	Niclas Wärenfeldt	Revisor hos BoRevision
Suppleant	Ulla Rylander	Föreningsvald
Valberedning	Sven-Erik Jäverbring	Sammankallande
	Micael Ekelund	

Ombud till HSB Stockholms distriktsstämma

Har i enlighet med föreningsstämmans beslut utsetts av styrelsen:

Ordinarie	Jan-Gunnar Johansson
	Veronika Sebom
Suppleanter	Peter Nyqvist

Styrelsen har under året haft 12 (10) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Leif Broman.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen i egen regi.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30 årig underhållsplan som reviderats av styrelsen 2016-11-27.

Kalendarium över utfört underhåll och genomförda åtgärder

2008	11 st värmepannor utbyta. Ny ventilationsanläggning i föreningsgården. Högtrycksspolning av dagvatten- och avloppsledningar. Radongasmätning och energideklaration. Nya belysningsarmaturer på garagen och föreningsgården. Nya plastkåpor och ljuskällor på lyktstolparna.
------	--

- 2009 Ommålning av föreningens fastigheter.
Nytt staket på parkeringen inne i området.
Tecknar avtal om parkeringsövervakning med P-service, Södertälje.
- 2010 Nya brädor utefter parkeringen mot Nynäsvägen.
Stora komposten öppnas igen efter ombyggnad.
- 2012 Undre takrenovering har genomförts under året.
- 2013 Renovering av föreningslokal.
- 2015 Nya fönster monterade i föreningens samtliga fastigheter.
- 2016 Förnyat avtal med Comhem om bredband, TV och telefoni.
Djupbehållare för matavfallssortering anlagda
- 2017 Övre takrenovering har påbörjats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 78 153 kronor.

Föreningen har under året påbörjat renovering av yttertak, nedlagda kostnader uppgick till 4 539 988 kronor samt 106 814 kronor i konsultkostnader. Man har även bytt ut en värmepanna för 64 125 kronor. Den totala kostnaden 4 710 927 kronor föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

Finansiering har skett med ett nytt lån på 4 000 000 kronor som har lyfts 2017-12-13. Enligt styrelsens bedömning skall nuvarande likviditet täcka även återstående lyft 5-8 på 5 592 500 kronor + konsultkostnader för att slutföra takrenoveringen under 2018.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 (3) st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar finns noterade.

Föreningen hade vid årets slut 109 (111) medlemmar.

Årsavgifterna höjdes med 2% och p-platser till 150 kronor fr o m 2017-01-01.
Avgift för garage har lämnats oförändrad sedan 1998.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift 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

P

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 959	4 851	4 846	4 849
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 294	1 008	-4 264	870
Soliditet (%)	16,5	23,7	22,1	30,1
Kassalikviditet (%)	353,2	466,6	365,2	418,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	800	2 272	570	423
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	7 458	5 114	9 723	3 300
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	755	740	740	740
Lån kronor per kvm bostadsyta	6 281	5 682	5 705	5 285

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningsstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	4 138 999	5 114 035	1 472 380	1 007 980	11 733 394
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		2 400 000	-2 400 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-56 250	56 250		
Balanseras i ny räkning			1 007 980	-1 007 980	
Årets resultat				-3 294 229	-3 294 229
Belopp vid årets utgång	4 138 999	7 457 785	136 610	-3 294 229	8 439 165

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	136 610
årets förlust	-3 294 229
	-3 157 619

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	800 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-4 710 927
Extra reservering till yttre reparationsfond p g a takrenovering	500 000
i ny räkning överföres	253 308
	-3 157 619

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

P

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 958 548	4 850 596
Övriga rörelseintäkter		19 700	13 055
Summa rörelseintäkter		4 978 248	4 863 651
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 237 781	-1 576 978
Övriga externa kostnader	5	-223 049	-291 101
Personalkostnader	6	-351 638	-467 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-764 544	-823 166
Summa rörelsekostnader		-7 577 011	-3 158 601
Rörelseresultat		-2 598 763	1 705 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-695 537	-697 285
Summa finansiella poster		-695 466	-697 070
Resultat efter finansiella poster		-3 294 229	1 007 980
Årets resultat		-3 294 229	1 007 980

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 586 864	43 351 408
Summa materiella anläggningstillgångar		42 586 864	43 351 408
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 587 364	43 351 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 667	0
Övriga fordringar	8	5 122 092	2 714 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	224 631	213 143
Summa kortfristiga fordringar		5 349 390	2 927 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 145 271	3 143 135
Summa kassa och bank		3 145 271	3 143 135
Summa omsättningstillgångar		8 494 661	6 070 591
SUMMA TILLGÅNGAR		51 082 025	49 422 499

P

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 138 999	4 138 999
Yttre reparationsfond		7 457 785	5 114 035
Summa bundet eget kapital		11 596 784	9 253 034
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		136 610	1 472 380
Årets resultat		-3 294 229	1 007 980
Summa fritt eget kapital		-3 157 619	2 480 360
Summa eget kapital		8 439 165	11 733 394
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	40 238 085	36 388 085
Summa långfristiga skulder		40 238 085	36 388 085
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	150 000	150 000
Leverantörsskulder		1 397 361	269 072
Skatteskulder		46 726	37 972
Övriga skulder	12	2 790	61 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	807 898	782 353
Summa kortfristiga skulder		2 404 775	1 301 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 082 025	49 422 499

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 598 763	1 705 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		764 544	823 166
Erhållen ränta		71	215
Erlagd ränta		-695 177	-699 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 529 325	1 828 580
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 970	-15 172
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 103 638	75 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 436 657	1 888 868
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-167 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-167 625
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		4 000 000	0
Amortering av fastighetslån		-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 850 000	-150 000
Årets kassaflöde		2 413 343	1 571 243
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 854 020	4 282 777
Likvida medel vid årets slut	14	8 267 363	5 854 020

40

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Av föreningens lån förfaller 11 500 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Värmepannor bytta före 2014, redovisas under byggnaden	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	240 644	210 400
Årsavgifter bostäder	4 729 224	4 636 668
Hysesbortfall ./.	-12 420	-2 152
Övriga ersättningar och intäkter	2 900	6 760
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 900	11 975
	4 978 248	4 863 651

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	78 153	186 210
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 710 927	0
	4 789 080	186 210

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Obligatorisk ventilationskontroll	4 019	56 250
Besiktning / Serviceavtal	22 816	11 533
Yttre skötsel / Snöröjning	213 007	247 895
Fastighetsel	96 565	88 523
Vatten	210 838	150 712
Sophämtning	58 776	58 536
Fastighetsförsäkring	165 503	152 563
Självrisk/reparation försäkringsskador	47 855	22 200
Kabel-TV / Internet	114 293	105 952
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	515 029	496 604
	1 448 701	1 390 768

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	52 760	50 030
Utbildning	0	2 750
Revisionsarvode	29 128	32 125
Förvaltningsarvode	97 340	95 156
Övriga externa tjänster/kostnader	43 821	111 040
	223 049	291 101

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	135 027	132 650
Övriga ersättningar SKG samt valberedning	91 452	135 248
Löner/arvode vicevärd	44 417	88 833
Sociala avgifter	80 742	110 625
	351 638	467 356

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	57 314 117	57 146 492
Nyanskaffningar	0	167 625
Ingående anskaffningsvärde mark	2 462 000	2 462 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 776 117	59 776 117
Ingående avskrivningar	-16 424 709	-15 601 543
Årets avskrivningar	-764 544	-823 166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 189 253	-16 424 709
Utgående redovisat värde	42 586 864	43 351 408
Taxeringsvärden byggnader	34 185 000	34 185 000
Taxeringsvärden mark	35 376 000	35 376 000
	69 561 000	69 561 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	0	3 185
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	5 122 092	2 711 128
	5 122 092	2 714 313

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	159 744	152 167
Förutbetald kabel-TV	28 576	28 571
Förutbetald fastighetsskötsel mark	33 175	32 405
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 136	0
	224 631	213 143

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2017-12-31	2016-12-31
Swedbank hypotek	2,16	2022-03-25	7 500 000	7 500 000
Swedbank hypotek	0,548	90-dgr rörligt	7 500 000	7 500 000
Swedbank hypotek	2,30	2019-08-23	15 988 085	16 138 085
Swedbank hypotek	2,07	2023-01-25	5 400 000	5 400 000
Swedbank hypotek	0,82	90-dgr rörligt	4 000 000	0
			40 388 085	36 538 085
Kortfristig del av långfristig skuld			-150 000	-150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 638 085 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 040 000	44 040 000
	44 040 000	44 040 000

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	0	29 980
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	31 400
Övriga skulder	2 790	243
	2 790	61 623

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	170 217	134 898
Upplupna sociala avgifter	53 482	42 573
Upplupna räntekostnader	136 228	135 868
Förskottsbetalda hyror och avgifter	381 139	408 394
Upplupna driftskostnader	23 187	12 381
Upplupna elavgifter	14 145	11 628
Upplupna reparationer och underhåll	0	7 611
Beräknat arvode för revision	29 500	29 000
	807 898	782 353

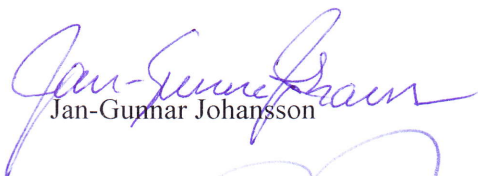
Not 14 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning Klientmedel	5 122 092	2 711 128
Kassamedel	2 136	-243
Banktillgodohavanden	3 143 135	3 143 135
	8 267 363	5 854 020

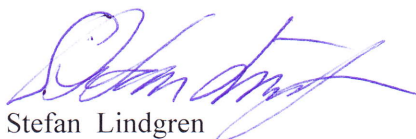
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pågående takbyte kommer att slutföras under 2018.

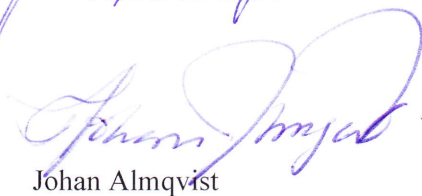
Haninge 2018-04-09



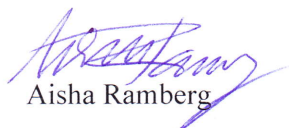
Jan-Gunnar Johansson



Stefan Lindgren



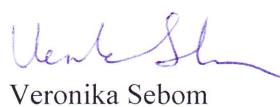
Johan Almqvist



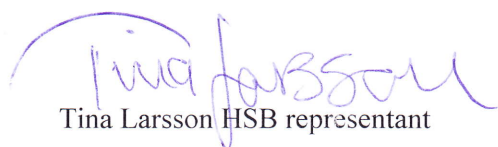
Aisha Ramberg



Ann-Kristina Karlsson

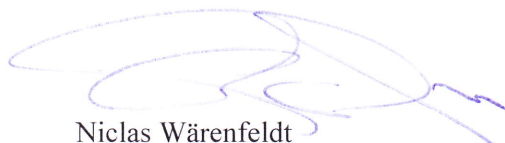


Veronika Seborn

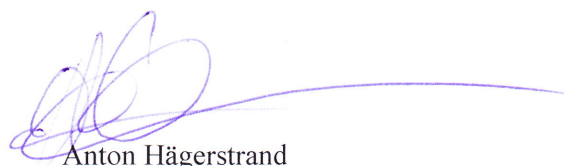


Tina Larsson HSB representant

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2018-09-12



Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision AB



Anton Hägerstrand
Föreningsvald Revisor