

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Sundby Park 1**

769612-8664

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Sundby Park 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-01-18.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-12-05.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Erik 3 i Stockholms kommun 2006-10-30 med följande adresser: Ekstocksvägen 2A-G, Ladbacksvägen 5A-B, 7A-B, 9A-B, 11A-B, 13A-B, 15A-B, 17A-B, Plogbillsgränd 1-15, 2-14, Sidvallsgränd 1-11, 2-16, Åkertegsgränd 1-9, 2-14.

Föreningens fastighet består av 33 kedjehus och sju flerbostadshus med totalt 28 bostadsrätter. Den totala boytan är 7 232 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök

14 st 4 rum och kök

33 st kedjehus 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Fastighetsavgift

Föreningen belastas med halv fastighetsavgift gällande bostäder till och med år 2017. Fastighetsavgiften för bostäder år 2017 uppgick till 18 tkr och fastighetsavgiften för småhus till 127 tkr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 110 924 tkr varav byggnadsvärdet är 69 224 tkr och markvärde 41 700 tkr. Värdeår är 2007.

G

ML  
JL  
PEXP

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med El & Fastighet i Järfälla.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning för år 2017 uppgår till 621 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

**Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 4 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Timo Starck  
Karin Pettersson  
Peter Frisk  
Mattias Hellström  
Jonas Lundström

Suppleanter:

Kia Silverplatz  
Irina Dragonova

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

**Revisorer**

Anneli Richardson, revisor, RSM Stockholm AB.  
Robert Hasslund, revisorssuppleant, RSM Stockholm AB.

**Valberedning**

Cecilia Lindgren

~

MK  
RF  
LP

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret genomfördes en större underhållsinsats kring uppfarterna på kedjehusen. Samtliga kedjehus vilka var i behov av ny asfalt är nu åtgärdade. Dessa insatser renderade i en större, planerlig, underhållskostnad. Gällande underhåll lades även det sista lagret grus ut på grusgångarna vilka nu är färdigställda.

Under slutet av året lades ca 20 % av föreningens lån om till en bunden 5-årig ränta och beslut togs även kring att göra en extraamortering på SEK 1 miljon under 2018.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för ekonomiska föreningar om avskrivning av fastigheten. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 201 tkr.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 103 (103) medlemmar fördelade på 33 kedjehus och 28 lägenheter. Under året har 5 (9) överlåtelser ägt rum. Styrelsen har godkänt två andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 245	3 788	3 788	3 762
Resultat efter finansiella poster	-1 071	-781	217	-277
Resultat exkl avskrivningar	201	492	1 489	955
Soliditet (%)	70,65	70,77	70,73	69,40
Fastighetslån/kvm (kr)	7 779	7 792	7 804	8 287
Fastighetens belåningsgrad (%)	28,94	28,83	28,73	29,98
Skuldränta (%)	0,74	0,97	2,17	2,81
Årsavgift/kvm (kr)	426	501	501	497

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

#### Fastighetens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

#### Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 350 000	20 175 000	3 371 714	-944 380	-780 939	138 171 395
Disposition av föregående års resultat:			-936 312	155 373	780 939	0
Årets resultat					-1 071 333	-1 071 333
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>116 350 000</b>	<b>20 175 000</b>	<b>2 435 402</b>	<b>-789 007</b>	<b>-1 071 333</b>	<b>137 100 062</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-789 008
årets förlust	-1 071 333
	<b>-1 860 341</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	621 000
ianspråkats från yttre fond	-1 500 000
i ny räkning överföres	-981 341
	<b>-1 860 341</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

*u*

*Kitt to*  
*K P F*  
*K P*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 244 631	3 788 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 244 631</b>	<b>3 788 196</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 181 060	-2 335 962
Övriga externa kostnader	4	-355 873	-289 046
Styrelsearvoden och sociala kostnader	5	-112 855	-123 583
Avskrivningar	6	-1 272 520	-1 272 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 922 308</b>	<b>-4 021 111</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-677 677</b>	<b>-232 915</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 000	3 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 656	-552 008
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-393 656</b>	<b>-548 024</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 071 333</b>	<b>-780 939</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 071 333</b>	<b>-780 939</b>

2

MF  
P.F  
KP

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

189 502 190

190 774 710

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**189 502 190**

**190 774 710**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

0

25 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**0**

**25 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**189 502 190**

**190 799 710**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

2 534

Övriga fordringar

8

2 415 187

2 223 045

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

126 945

116 821

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 542 132**

**2 342 400**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

10

1 053 455

1 053 455

**Summa kortfristiga placeringar**

**1 053 455**

**1 053 455**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 290 164

1 290 914

**Summa kassa och bank**

**1 290 164**

**1 290 914**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 885 751**

**4 686 769**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**194 387 941**

**195 486 479**

2

MF 5  
JL PF  
KP

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

136 525 000

136 525 000

Fond för yttre underhåll

2 435 402

3 371 714

**Summa bundet eget kapital**

**138 960 402**

**139 896 714**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-789 008

-944 380

Årets resultat

-1 071 333

-780 939

**Summa fritt eget kapital**

**-1 860 341**

**-1 725 319**

**Summa eget kapital**

**137 100 061**

**138 171 395**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

56 169 792

56 260 544

**Summa långfristiga skulder**

**56 169 792**

**56 260 544**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

90 752

90 752

Leverantörsskulder

144 300

114 851

Övriga skulder

160 084

160 084

Skatteskulder

285 265

277 261

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

437 687

411 592

**Summa kortfristiga skulder**

**1 118 088**

**1 054 540**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**194 387 941**

**195 486 479**

A

02 MA TF JP



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 071 333	-780 939
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 272 520	1 272 520
Förändring skatteskuld/fordran		8 004	5 678
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>209 191</b>	<b>497 259</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 534	-2 534
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 373	-8 130
Förändring av leverantörsskulder		29 449	5 959
Förändring av kortfristiga skulder		26 093	-94 932
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>254 894</b>	<b>397 622</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		25 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-90 752	-90 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-90 752</b>	<b>-90 752</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>189 142</b>	<b>306 870</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 426 400	4 119 530
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 615 542</b>	<b>4 426 400</b>

a

MLK  
OL  
PF

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärde är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 080 664	3 624 228
Kabel-TV och bredband	163 968	163 968
	<b>3 244 632</b>	<b>3 788 196</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	0	66 756
Trädgårdsskötsel	59 375	39 313
Kostnader i samband med städdagar	1 364	1 128
Snöröjning/sandning	53 657	44 389
Reparationer	72 092	70 803
Planerat underhåll grusgångar	0	531 000
Planerat underhåll asfaltering (staketrenovering 2016)	1 500 000	1 026 312
Underhåll övrigt	0	35 640
Fastighetsel	26 465	27 142
Vatten och avlopp	115 587	110 788
Avfallshantering	12 953	5 675
Försäkringskostnader	119 071	106 828
Självrisker	22 300	22 100
Kabel-tv	249 979	231 568
Försäkringsersättningar	-55 633	0
Förbrukningsinventarier	3 850	12 146
Förbrukningsmaterial	0	4 374
	<b>2 181 060</b>	<b>2 335 962</b>

0

MF TS  
ZKP PF

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	145 215	140 050
Hemsida	462	388
Porto	2 862	3 874
Föreningsgemensamma kostnader	19 886	9 171
Revisionsarvode	44 750	33 750
Ekonomisk förvaltning	90 272	86 895
Bankkostnader	2 250	2 750
Juridisk konsultation	45 188	10 769
Övriga poster	4 988	1 400
	<b>355 873</b>	<b>289 047</b>

#### Not 5 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	85 874	86 428
Sociala avgifter	26 981	27 155
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	10 000
	<b>112 855</b>	<b>123 583</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	147 000 000	147 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 000 000</b>	<b>147 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 750 290	-4 477 770
Årets avskrivningar	-1 272 520	-1 272 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 022 810</b>	<b>-5 750 290</b>
Redovisat värde mark	49 525 000	49 525 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>49 525 000</b>	<b>49 525 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 502 190</b>	<b>190 774 710</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 224 000	69 224 000
Taxeringsvärden mark	41 700 000	41 700 000
	<b>110 924 000</b>	<b>110 924 000</b>

∟

TS MT  
JZ KP PF

### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	0	25 000
	<b>0</b>	<b>25 000</b>

25 st aktier á 1 000 kr. Sålda under 2017 för 50 000 kr.

### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	143 263	141 014
Avräkningskonto förvaltare	2 271 924	2 082 031
	<b>2 415 187</b>	<b>2 223 045</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	35 810	32 253
Kabel TV	17 525	58 231
Ekonomisk förvaltning	24 363	22 031
Skadedjursförsäkring	3 631	4 305
Telia bredband	45 616	0
	<b>126 945</b>	<b>116 820</b>

### Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
AMF räntefond kort	1 053 455	1 107 906
	<b>1 053 455</b>	<b>1 107 906</b>

Behållning redovisas till anskaffningsvärde enligt BFNAR 2016:10

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,58	2022-11-25	13 910 544	14 001 296
Swedbank	1,00	2019-04-25	21 175 000	21 175 000
Swedbank	0,477	3 mån ränta	21 175 000	21 175 000
Avgår kortfristig del av lån			-90 752	-90 752
			<b>56 169 792</b>	<b>56 260 544</b>

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år - kronor 363 008.

Förfaller till betalning senare än fem år - kronor 55 806 784.

För lån med 3 månaders räntebindning anges ränta per 31/12 2017.

G

MA  
R.P. 7, F

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	42 076	29 737
Styrelsearvoden	88 000	88 000
Sociala avgifter	27 650	27 650
Revision	35 000	24 000
Fastighetsel	2 888	3 032
Snöröjning	6 169	5 813
Förutbetalda avgifter och hyror	235 902	233 360
	<b>437 685</b>	<b>411 592</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	60 500 000	60 500 000
	<b>60 500 000</b>	<b>60 500 000</b>

Stockholm den 4 14 2018.



Timo Starck  
Ordförande



Peter Frisk



Mattias Hellström

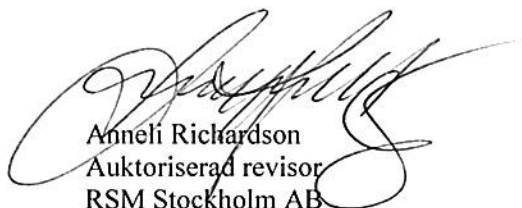


Karin Pettersson

Jonas Lundström



Min revisionsberättelse har lämnats *den 6 april 2018*



Anneli Richardson  
Auktoriserad revisor  
RSM Stockholm AB

MF KP 6  
R P.F

