

Styrelsen för Brf Pressläktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-10-03.

Styrelsens säte: Stockholm län, Solna kommun.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Nationalarenan 11 i Solna kommun.

Peab Bostad AB har byggherreansvar. Fullgörandeförsäkring är utställd av Brim AB.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam.

Information om föreningens lån (finns specificerade i årsredovisningens noter), långfristiga skulder.

Historia

Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2014-01-30. Fastigheten förvärvades 2014-01-30.

Föreningens styrelse

	Funktion	Period
Gunilla Birkestad	Ordförande	2017-01-01 – 2017-12-31
Tienbao Ho	Ekonomiansvarig	2017-01-01 – 2017-12-31
Christian Vesterkvist	Sekreterare	2017-01-01 – 2017-12-31
Mernaz Mahdavi	Ledamot	2017-01-01 – 2017-12-31
William Johansson	Ledamot	2017-01-01 – 2017-05-30
Tomislav Polugic	Ledamot	2017-05-30 – 2017-09-16
Sven Kotic	Ledamot	2017-09-16 – 2017-12-31
Alexandra Danho	Suppleant	2017-01-01 – 2017-05-30
Arvid Alsén	Suppleant	2017-01-01 – 2017-05-30
Jennifer Man	Suppleant	2017-05-30 – 2017-12-31
William Johansson	Suppleant	2017-05-30 – 2017-12-31
Charlotta Jahura	Suppleant	2017-05-30 – 2017-12-31
Tadios Tadesse	Suppleant	2017-05-30 – 2017-12-31

I tur att avgå till nästa föreningsstämma är samtliga, alla valda på ett år.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16st protokollförda sammanträden, 13st arbetsutskott, 1st föreningsstämma, 1st konstituerande och 1st extrastämma.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöterna eller av en av styrelseledamöterna och en av styrelsesuppleanterna och en utsedd extern firmatecknare eller en av styrelsesuppleanterna och en utsedd firmatecknare.

Valberedning

Tomislav Polugic	Valberedning	2017-01-01 – 2017-05-30
Tova Pettersson	Valberedning	2017-01-01 – 2017-12-31
Ida Pettersson	Valberedning	2017-01-01 – 2017-12-31
Tomas Rosblom	Valberedning	2017-05-30 – 2017-12-31

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Nordstaden Stockholm AB har svarat för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Information om fastigheten

Fastigheten Nationalarenan 11 har en tomtareal om 2 388 kvm preliminär areal (fastighetsbildning pågår). Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2015. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med 143 bostadslägenheter och en hyresrättslokal. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 8 431 kvm bostadsarea och 160 kvm lokal.

Lägenhetsfördelning:

85 stycken 2 rum och kök

49 stycken 3 rum och kök

8 stycken 4 rum och kök

1 stycken lokal

Servitut

Servitut beräknas upprättas mellan föreningens fastighet och fastigheten Nationalarenan 5 beträffande utrymningsvägar från garage via föreningens cykelrum, ledningsdragning m.m. Servitut med ändamål byggnad och avlopp finns som förmån för fastigheten. Ytterligare servitut/ledningsrätter för ledningar m.m. kan komma att belasta fastigheten, fastighetsreglering är under genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är en 3D-fastighet som urholkas av fastigheterna Nationalarenan 1 och 5, och planeras ingå i en gemensamhetsanläggning med fastigheten Nationalarenan 10 för bostadsgårdarna belägen mellan huset som innefattar gångvägar, ledningar för dagvatten, planteringar, lekplatser m.m. Fastigheten har andel med andelstalet 1.4 i gemensamhetsanläggningen Nationalarenan ga:3 avseende grundläggningen. Fastigheten planeras även att ingå i en gemensamhetsanläggning med samtliga fem fastigheter (Nationalarenan 4, 10, 12 och 13) avseende reservkraft för drift av räddningsskiss m.m. i händelse av brand. Reservkraftverket kommer att vara beläget på fastigheten. Föreningens andel kommer att beräknas vid framtida förrättning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-30. 18 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Vårstäddag, lökplantering, träff för småbarnsföräldrar

Utfört underhåll

Målning samt ett antal andra åtgärder har skett i barnvagnsrummet.

Framtida underhåll

Finns inget planerat.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 207 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 16 st överlåtelser under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade inför 2018. Det finns inga planerade höjningar av årsavgiften.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2017	2016*
Nettoomsättning	7 049	4 789
Årets resultat	-273	485
Totalt eget kapital	378 316	378 590
Balansomslutning	475 505	476 808
Soliditet	79,6%	79,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	466 909	472 824
Taxeringsv., byggnader och mark	187 013	187 013
Taxeringsvärde, byggnader	132 130	132 130
Årsavgift kr/kvm	760	760

Låneskuld	95 976	95 655
Låneskuld kr/kvm	11 172	11 134
Belåningsgrad	51%	51%
Amortering under året	479	160
Likvida medel	2 060	2 491
Likviditet	136%	131%
Kassaflöde kr/kvm	313	281
Avsättning till underhållsfond/kvm	30	0

*)Avräkning skedde med PEAB 2016-05-01. Nettoomsättning, årets resultat samt kassaflöde är därför ej fullt jämförbara mellan de båda åren.

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm (bostadsyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm totalyta)

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	303 516 000	74 589 000	0	0	484 748
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				484 748	-484 748
Årets avsättning enl. UH- plan			252 930	-252 930	
Årets uttag motsv. per. UH			-46 988	46 988	
Årets resultat					-273 352
Belopp vid årets utgång	303 516 000	74 589 000	205 942	278 806	-273 352

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	484 748
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-252 930
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	46 988
Årets resultat	-273 352
Summa	5 454

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	5 454
Summa	5 454

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 049 243	4 789 321
Summa rörelseintäkter		7 049 243	4 789 321
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-3 077 839	-1 477 834
Övriga externa kostnader	4	-29 995	-9 500
Personalkostnader och arvoden	5	-220 525	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 914 635	-1 932 500
Summa rörelsekostnader		-6 242 994	-3 419 834
Rörelseresultat		806 249	1 369 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 079 601	-884 740
Summa finansiella poster		-1 079 601	-884 739
Resultat efter finansiella poster		-273 352	484 748
Årets resultat		-273 352	484 748

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	469 909 115	472 823 750
Summa materiella anläggningstillgångar		469 909 115	472 823 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 300 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 300 000	0
Summa anläggningstillgångar		473 209 115	472 823 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		76 626	49 867
Övriga fordringar	10	30 794	1 303 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	128 794	139 073
Summa kortfristiga fordringar		236 214	1 492 786
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	2 060 129	2 491 475
Summa kassa och bank		2 060 129	2 491 475
Summa omsättningstillgångar		2 296 343	3 984 261
SUMMA TILLGÅNGAR		475 505 458	476 808 011

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		378 105 000	378 105 000
Fond för yttre underhåll		205 942	0
Summa bundet eget kapital		378 310 942	378 105 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		278 806	0
Årets resultat		-273 352	484 748
Summa fritt eget kapital		5 454	484 748
Summa eget kapital		378 316 396	378 589 748
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	95 496 320	95 175 792
Summa långfristiga skulder		95 496 320	95 175 792
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	479 472	479 472
Leverantörsskulder		398 491	142 224
Skatteskulder		40 260	310 090
Övriga skulder	15	26 377	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	748 142	2 085 685
Summa kortfristiga skulder		1 692 742	3 042 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		475 505 458	476 808 011

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2). Vissa anpassningar har gjorts i föregående års resultat- och balansräkning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,83 (120 år)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll sker på basis av föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/skatt

Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift de första femton år för bostadsdelen. För lokaldelen betalas 1% i fastighetsskatt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	6 393 443	4 255 121
Hysesintäkter, lokaler	403 096	238 933
Hysesintäkter, övriga objekt	1 800	1 600
Avgift, el	196 011	199 345
Överlåtelseavgift	17 872	16 420
Pantsättningsavgift	10 284	13 292
Andrahandsupplåtelseavgift	19 260	64 607
Övriga intäkter	7 477	3
	7 049 243	4 789 321

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	249 640	95 007
Periodiskt underhåll	46 988	0
El	522 025	437 226
Uppvärmning	663 020	276 291
Vatten & avlopp	54 006	36 161
Avfallshantering	137 911	123 347
Fastighetsförsäkring	49 140	32 760
TV/Bredband/Tele	309 550	25 596
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	399 647	234 168
Lokalvård	299 234	88 489
Förvaltningskostnader	140 800	86 667
Revisionskostnad	22 375	9 500
Förbrukningsmaterial	9 687	3 770
Bankkostnader	7 757	2 737
Förbrukningsinventarier	68 071	0
Bevakningskostnader	5 503	9 101
Överlåtelseavgift	17 920	0
Pantsättningsavgift	10 304	0
Fastighetsskatt lokaler	20 130	3 467
Övriga kostnader	44 131	13 547
	3 077 839	1 477 834

Specificering av periodiskt underhåll

Diverse åtgärder i barnvagnsrum.	46 988	0
	46 988	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionskostnad	22 375	9 500
Övriga kostnader	7 620	0
	29 995	9 500

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut för år 2016	35 067	0
Styrelsearvode enligt stämmobeslut för år 2017	112 000	
Valberedning	2 997	0
Övriga arvode förtroendevald	20 760	0
Sociala avgifter	49 701	0
	220 525	0
Föreningen har ingen anställd personal.		

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader	2 914 635	1 932 500
	2 914 635	1 932 500

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 072 648	884 740
Övriga räntekostnader	6 953	0
	1 079 601	884 740

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Nationalarenan 11 i Solna kommun.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	349 756 250	349 756 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	349 756 250	349 756 250
Ingående avskrivningar	-1 932 500	0
Årets avskrivningar	-2 914 635	-1 932 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 847 135	-1 932 500
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	125 000 000	125 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	125 000 000	125 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	469 909 115	472 823 750
Taxeringsvärden byggnader	132 130 000	132 130 000
Taxeringsvärden mark	54 883 000	54 883 000
	187 013 000	187 013 000

Värdeåret är 2015.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Egen bostadsrättslägenhet, lgh 01	3 300 000	0
	3 300 000	0

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	372	1
Fordran på PEAB Bostad AB	30 422	35 817
Fordran medlemmar	0	1 268 028
	30 794	1 303 846

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	51 597	49 140
Bostadsrätterna	8 240	1 120
TV/Bredband/Tele	0	12 798
El, avgift	60 732	67 201
Övriga	8 225	8 814
	128 794	139 073

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea, transaktionskonto	2 060 129	2 491 475
	2 060 129	2 491 475

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek AB, 3978 87 23039	0,850	2019-03-11	31 725 264	31 885 088
Nordea Hypotek AB, 3978 87 23047	1,000	2019-05-22	31 725 264	31 885 088
Nordea Hypotek AB, 3978 87 23055	1,600	2021-05-19	31 725 264	31 885 088
Nordea Hypotek AB, 3978 87 90100	0,665	2019-05-22	800 000	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-479 472	-479 472
			95 496 320	95 175 792

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 93 mkr.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna pantbrev	96 216 000	95 895 000
varav i eget förvar	0	0
	96 216 000	95 895 000

Not 15 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	26 377	25 000
	26 377	25 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	508 893	1 735 293
Revisionskostnad	18 500	14 250
Arvoden och sociala avgifter	147 190	0
Räntekostnad	73 559	191 394
El	0	142 418
Övriga	0	2 330
	748 142	2 085 685

Not 17 Väsentliga beslutade händelser efter räkenskapsårets slut

Inköp av föreningslokal/gästlägenhet beslutades på extrastämma 2018-01-24.

Solna 2018- -

Gunilla Birkestad
Ordförande

Tienbao Ho
Ledamot

Christian Vesterkvist
Ledamot

Mernaz Mahdavi
Ledamot

Sven Kotic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- -
BoRevision i Sverige AB

Pontus Stormsköld
Revisor