

Årsredovisning för  
**Brf Obligationen 2**  
769629-2551

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning'	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Obligationen2, org.nr 769629-2551, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 15-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Obligationen2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Sparbanksvägen 40-50. Bostadsrättsföreningen Obligationen2 förvärvades 2015-06-18. Marken är upplåten med tomrätt. Tomträttsavtalet löper tills 2025-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
36	lägenheter, bostadsrätt	1566
4	lägenheter, hyresrätt	162
2	lokaler, hyresrätt	78 (ej uthyrda)

På föreningens fastighet finns 6 parkeringsplatser. Samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-30. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Blazo Begenisic	Ordförande
Pernilla Kullmer	Sekreterare
Gunnar Finér	Ledamot
Kim Öberg	Ledamot
Lars Thurberg	Ledamot

Sebastian Theorin	Suppleant
-------------------	-----------

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pernilla Kullmer och Lars Thurberg. Gunnar Finér avträdde styrelsearbetet i september p.g.a försäljning och utträde ur föreningen. Sebastian Theorin har ej heller deltagit mot slutet av året, av personliga skäl.

Föreningens firma tecknas an Blazo Begenisic (ordförande) och Lars Thurberg (ekonomiskt ansvarig) var för sig.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden (protokoll nr. 15 - 26).

Revisor har varit Mats Lehtipalo, från Adeco Revisorer KB.  
Valberedningen har utgjorts av Karl Ingerstam, sammankallande, och Adam Lindgren.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016	Trefas till samtliga lägenheter.
2016	Sensorstyrd trapphusbelysning.
2016	Fönsterbyte i hela fastigheten.

Fastigheten genomgick en totalrenovering med bl.a stambyte och omgjutning av balkongplattformar under hösten 1998.

Avgifterna höjdes från och med 2016-06-15 med 2 procent.

Avgifterna höjdes från och med 2017-09-01 med 1.4 procent.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under vintern/våren 2017 bl.a. arbetat med:

Byte av städfirma. Nuvarande städfirma är Städhuset i Stockholm AB, org. nr 556316-5819.

Gemensamt bredband. I alla lägenheter ingår numera bredband via Telia.

Besiktning av fastigheten, som genomfördes av Sustend, vilket genererade en reparations- och underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt.

Not: En kommande investering är fogbyte på fasaden, något som bör göras under en snar framtid (2019).

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 12 st. tillkommit samt 15 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 46 st.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, org. nr 556155-8205

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av AB Energibevakning, org. nr 556255-3148.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 433	1 445	788
Resultat efter fin. poster (tkr)	-412	-2 340	-179
Soliditet (%)	74,5%	74,7%	75,3%

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 676 147	13 005	80 652	-259 307	-2 339 888
Resultatdis- position enligt föreningsstä- mman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			88 026	-88 026	
Balanseras i ny räkning				-2 339 888	2 339 888
Årets resultat					-412 256
Belopp vid årets utgång	53 676 147	13 005	168 678	-2 687 220	-412 256

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 687 220
Årets resultat	-412 256
<b>Totalt</b>	<b>-3 099 476</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	88 026
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-3 187 502
<b>Totalt</b>	<b>-3 099 476</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 432 525	1 445 417
Övriga rörelseintäkter	3	-	3 004
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 432 525</u>	<u>1 448 421</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-877 724	-2 878 343
Övriga externa kostnader	5	-104 188	-19 488
Personalkostnader och arvoden	6	-105 136	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 911	-465 911
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 552 959</u>	<u>-3 495 162</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-120 434</u>	<u>-2 046 741</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 873	-293 147
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-291 822</u>	<u>-293 147</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-412 256</u>	<u>-2 339 888</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-412 256</u>	<u>-2 339 888</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-412 256</u>	<u>-2 339 888</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	67 073 976	67 539 887
Pågående nyanläggningar		6 325	6 325
Summa materiella anläggningstillgångar		67 080 301	67 546 212
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		67 080 301	67 546 212
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		7 983	7 983
Övriga fordringar		3 909	12 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 236	42 510
Summa kortfristiga fordringar		58 128	62 942
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8		
Kassa och bank		951 652	986 982
Summa kassa och bank		951 652	986 982
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 009 780	1 049 924
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		68 090 081	68 596 136

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 689 152	53 689 152
Fond för yttre underhåll		168 678	80 652
Summa bundet eget kapital		53 857 830	53 769 804
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 687 220	-259 307
Årets resultat		-412 256	-2 339 888
Summa fritt eget kapital		-3 099 476	-2 599 195
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 758 354</b>	<b>51 170 609</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 698 568	16 890 568
Summa långfristiga skulder		16 698 568	16 890 568
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	192 000	192 000
Leverantörsskulder		97 988	61 671
Skatteskulder		106 160	52 140
Övriga skulder		24 543	61 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 468	167 608
Summa kortfristiga skulder		633 159	534 959
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 090 081</b>	<b>68 596 136</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 138 054	1 122 838
Hyror	278 591	312 828
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 880	9 749
Övriga hyresintäkter	-	2
	<b>1 432 525</b>	<b>1 445 417</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt	-	3 004
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>3 004</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	47 628	47 648
Städning	45 021	45 309
Trädgårdsskötsel	-	1 481
Snöröjning	1 719	1 125
Reparationer	14 812	47 094
EI	52 235	58 687
Uppvärmning	329 344	353 940
Vatten	32 909	31 580
Sophämtning	44 668	28 212
Försäkringspremie	24 226	22 099
Tomträttsavgäld	117 900	101 800
Fastighetsavgift bostäder	52 600	50 720
Fastighetsskatt lokaler	1 420	1 420
Övriga fastighetskostnader	3 026	27 729
Kabel-tv/Bredband/IT	28 500	11 882
Förvaltningsarvode ekonomi	60 712	58 402
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 231	-
Panter och överlåtelser	14 306	8 415
Juridiska åtgärder	-	18 172
Övriga externa tjänster	5 467	4 176
	<b>877 724</b>	<b>919 891</b>
<b>Underhåll</b>		
EI	-	359 500
Fönster	-	1 598 952
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>877 724</b>	<b>2 878 343</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	-	238
Konsultarvode	80 875	-
Revisionarvode	23 313	19 250
<b>Summa</b>	<b>104 188</b>	<b>19 488</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	80 000	100 000
Sociala kostnader	25 136	31 420
	<b>105 136</b>	<b>131 420</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	46 590 835	68 374 835
-Mark	21 784 000	-
	<b>68 374 835</b>	<b>68 374 835</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-834 948	-369 037
-Årets avskrivning enligt plan	-465 911	-465 911
	<b>-1 300 859</b>	<b>-834 948</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>67 073 976</b>	<b>67 539 887</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	20 342 000	20 342 000
Mark	9 000 000	9 000 000
	<b>29 342 000</b>	<b>29 342 000</b>
Bostäder	29 200 000	29 200 000
Lokaler	142 000	142 000
	<b>29 342 000</b>	<b>29 342 000</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Sparkonto	325 910	804 750
Avräkningskonto Fastighetsägarna	625 742	182 232
<b>Summa</b>	<b>951 652</b>	<b>986 982</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek		0,95%	4 890 568	-192 000	5 082 568
Stadshypotek	2020-06-30	1,65%	6 000 000		6 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	2,41%	6 000 000		6 000 000
			<b>16 890 568</b>		<b>17 082 568</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-192 000		-192 000
			<b>16 698 568</b>		<b>16 890 568</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## **Underskrifter**

Stockholm 2018- -

Blazo Begenisic

Lars Thurberg

Pernilla Kullmer

Kim Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018- -

Adeco

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor