

Årsredovisning för  
**Brf Guldfasanen 6**  
769609-3561

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 6 (769609-3561) 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 2003-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Guldfasanen 6 i Stockholms stad omfattande adressen Thorildsvägen 6.

Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 6 bildades 2003. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten byggdes år 1929/1930 som ett barnbördshus av Kungliga Sällskapet Pro Patria, vilket framgår av inskriptionen ovanför porten. Pro Patria inrättade det första barnbördshuset i Sverige med stöd av kung Gustav III redan 1774, för att erbjuda unga blivande mammor en god förlossningsvård. Den äldre byggnaden på Sveavägen kunde inte leva upp till moderna vårdkrav och därför byggdes det nya huset vid Thorildsplan, där verksamheten fortgick fram till 1951. Byggnaden såldes 1980 till staten och användes bland annat för utbildning, innan den 2004 stod klar som bostadshus. En av dem som då flyttade in återvände till huset han föddes i.

Husets ritades av Carl Westman, en framstående arkitekt under 1900-talet första decennier. Hans genombrott, Svenska Läkaresällskapets hus vid Klara kyrka, räknas som ett av nationalromantikens viktigaste pionjärverk i Sverige. Andra kända byggnader av Westman är Stockholms rådhus och Beckomberga sjukhus. Hans märkligaste verk anses vara Romanäs sanatorium utanför Tranås, som byggdes för kurering av välbärgade tuberkulospatienter.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	lägenheter, bostadsrätt	2 278

Fastigheten är från 2018-02-01 fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret (under 2017 i Vardia). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Den nya försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg, vilket medlemmarna har uppmärksamats på i föreningens nyhetsbrev, via anslag i trapphuset samt genom särskild information i postfacken med svarsblankett.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-03-23. På stämman deltog 18 medlemmar.

Konstituerande styrelsemöte hölls den 6 april.

Styrelsen har utgjorts av:

Paul Kienast	Ordförande	(2017-01-01 – 2017-03-23)
Anna Rhodin	Ledamot	(2017-01-01 – 2017-03-23)
Maria Grundtman	Ordförande	(2017-03-23 – 2017-12-31)
Peter Ahlgren	Ledamot	(2017-01-01 – 2017-06-16)
Hans Strandberg	Ledamot	(2017-01-01 – 2017-12-31)
Martin Widman	Ledamot	(2017-01-01 – 2017-12-31)
Helene Carlsson	Suppleant	(2017-03-23 – 2017-08-31)
William Ehrner	Suppleant	(2017-03-23 – 2017-12-31)
Joel Ågren	Suppleant	(2017-03-23 – 2017-12-31)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Grundtman, Hans Strandberg, Martin Widman, William Ehrner och Joel Ågren.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Björn Sjödin (Focus Revision AB) med Arto Taxell som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Per Schött.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2012	Skiffertak och takplåt renoveras Råvinden byggs ihop med befintliga lägenheter till 4 etagevåningar med terrass
2013	Hissrenovering
2014	Balkongbyggnation
2014/2015	Fönsterrenovering
2016	Stampolning

Avgifterna sänktes från och med 2012-09-01 med 7,3 % procent efter färdigställandet av vindsvåningarna.

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av bergvärme, utförd av Gerox, skedde i januari-februari 2017 och anläggningen började användas i mars 2017. Vintertid drivs elementen av bergvärmens, medan tappvarmvattnet hettas av fjärrvärme. Under sensvåren och sommaren, när fjärrvärmesaxen är lägre, går huset endast på fjärrvärme medan bergvärmearläggningen får vila. Bergvärmens sänker det totala värmekostnaderna, även om den höjer elkostnaderna något (för drift av värmepumpen).

Detta är föreningen hittills största investering på cirka 1,8 miljoner kronor. Den har finansierats med ett nytt lån, som har en femårig fast ränta på 1,38 procent och som amorteras med 100 000 kronor per år. Totalt har vi sänkt våra energikostnader med cirka 40 procent, vilket stämmer med leverantörens uppskattningar och gör att investeringen betalar sig på cirka tio år.

Under året har problem med husets fläktar för frånluft uppstått vid flera tillfällen. En frekvensomvandlare har bytts ut, men problemen har återkommit. Fortsatta tekniska undersökningar har därför gjorts med målsättning att felet ska kunna avhjälpas under 2018.

Radonmätning har på begäran av Stockholms stads miljöförvaltning inletts i 9 lägenheter i december 2017. Föreningen har anlitat Radonova för att utföra analysen. Resultaten kommer att rapporteras i april 2018.

Lås på förrådsdörrarna i källaren har installerats efter ett medlemsförslag på föreningsstämman 2017.

Klottersanering av fasaden närmast tunnelbanan har gjorts vid tre tillfällen under året.

Under sommaren hade hela Stockholm stora problem med sophantering pga. en vild strejk hos stadens entreprenör. Styrelsen reklamerade ihärdigt alla uteblivna sophämtningar under hela perioden, vilket ledde till en något minskad kostnad för periodens sophämtning.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 9 st. tillkommit samt 9 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 49 st.

Inga förändringar av insatser eller kapitaltillskott har skett under året.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen samt lokalvården har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av föreningen kombinerat med upphandlade tjänster vid behov av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

*Handwritten signatures in blue ink:*  
M. H.  
M. S.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 543	1 544	1 547	1 542
Resultat efter fin. poster (tkr)	143	-73	-839	-541
Soliditet (%)	74,2%	76,0%	75,7%	75,9%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för balkonger, uteplatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	44 644 800	-	129 674	51 201	-90 783	-84 195	44 650 697
<i>Resultat-disposition enligt föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			201 000		-201 000		
Förändring av fond för balkonger				11 412			
Balanseras i ny räkning					-84 195	84 195	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-					-
Årets resultat						131 706	131 706
Belopp vid årets utgång	44 644 800	-	330 674	62 613	-375 978	131 706	44 793 815

alla HS  
mm 85

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-375 978
Årets resultat	131 706
Totalt	<hr/> -244 272

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	201 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-445 272
Totalt	<hr/> -244 272

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

*Handwritten signature and initials:*  
MS  
MS

## 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	1 542 940	1 543 769
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 542 940</b>	<b>1 543 769</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-747 799	-883 287
Övriga externa kostnader	4	-31 896	-20 224
Personalkostnader och arvoden	5	-58 876	-51 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 918	-424 054
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 207 489</b>	<b>-1 378 825</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>335 451</b>	<b>164 944</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 444	-237 869
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 333</b>	<b>-237 728</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>143 118</b>	<b>-72 784</b>
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-11 412	-11 412
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-11 412</b>	<b>-11 412</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>131 706</b>	<b>-84 196</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>131 706</b>	<b>-84 195</b>

allt JS.  
mm BS

## 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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	59 410 003	57 971 159
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		59 410 003	57 971 159
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		59 410 003	57 971 159
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 633	49 518
Summa kortfristiga fordringar		4 633	49 518
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	955 789	748 305
Summa kassa och bank		955 789	748 305
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		960 422	797 823
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 370 425	58 768 982

Ullrich HS-  
MM BS



## 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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		44 644 800	44 644 800
Fond för yttre underhåll		330 674	129 674
Övriga fonder		62 613	51 201
Summa bundet eget kapital		45 038 087	44 825 675
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-375 978	-90 783
Årets resultat		131 706	-84 195
Summa fritt eget kapital		-244 272	-174 978
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 793 815</b>	<b>44 650 697</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 124 000	13 739 000
Summa långfristiga skulder		15 124 000	13 739 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	220 000	-
Leverantörsskulder		84 806	140 759
Övriga skulder		300	7 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 504	231 524
Summa kortfristiga skulder		452 610	379 285
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 370 425</b>	<b>58 768 982</b>

Ullh JS.  
MM 61

## 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%)
Bergvärmeinstallation	5%	-

#### 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.

Styrelsen har i mars 2018 låtit Fastighetsägarna ta fram en underhållsplan som kommer att ligga till grund för framtida underhållsåtgärder.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 486 584	1 486 584
Bredband	34 452	34 452
Balkongfond	11 412	11 412
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 294	11 321
	<b>1 542 742</b>	<b>1 543 769</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	25 007	15 365
Städning	45 718	44 838
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 354	8 735
Trädgårdsskötsel	2 978	5 707
Snöröjning	5 031	5 000
Reparationer	77 246	20 290
El	96 102	57 322
Uppvärmning	202 667	380 529
Vatten	46 845	44 561
Sophämtning	22 895	23 423
Försäkringspremie	26 647	29 052
Fastighetsavgift bostäder	38 135	36 772
Övriga fastighetskostnader	15 602	11 047
Kabel-tv/Bredband/IT	46 984	42 040
Förvaltningsarvode ekonomi	61 216	58 593
Övriga externa tjänster	25 572	13 556
	<b>740 999</b>	<b>796 830</b>
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	-	31 125
Värme	-	19 000
Ventilation	-	25 788
Byggnad	6 800	10 544
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>747 799</b>	<b>883 287</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	5 771	6 774
Konsultarvode	14 125	-
Revisionarvode	12 000	13 450
<b>Summa</b>	<b>31 896</b>	<b>20 224</b>

allg HS.  
mm BS

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	44 800	44 300
Sociala kostnader	14 076	6 960
	<u>58 876</u>	<u>51 260</u>

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	27 853 000	27 853 000
- Ombyggnad fjärrvärmeanläggning 2017	1 807 762	-
- Mark	32 697 000	32 697 000
	<u>62 357 762</u>	<u>60 550 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 578 841	-2 154 787
- Årets avskrivning enligt plan	-368 918	-424 054
	<u>-2 947 759</u>	<u>-2 578 841</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>59 410 003</b>	<b>57 971 159</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	38 000 000	38 000 000
Mark	29 000 000	29 000 000
	<u>67 000 000</u>	<u>67 000 000</u>
Bostäder	67 000 000	67 000 000
	<u>67 000 000</u>	<u>67 000 000</u>

Avskrivningarna har minskat från föregående år för att de tidigare var baserade på ett missvisande värde för byggnaden.

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	9 132	9 132
	<u>9 132</u>	<u>9 132</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-9 132	-9 132
	<u>-9 132</u>	<u>-9 132</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SHB Sparkonto	6 407	6 407
Avräkningskonto Fastighetsägarna	949 382	741 898
<b>Summa</b>	<b>955 789</b>	<b>748 305</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek		1,00%	3 700 000		3 700 000
Stadshypotek		1,00%	4 244 500	-120 000	4 364 500
Stadshypotek		1,06%	5 674 500		5 674 500
Stadshypotek		1,38%	1 725 000		
			<b>15 344 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>13 739 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-220 000		
			<b>15 124 000</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	18 000 000	18 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

#### Not 11 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2018 *04-08*



Maria Grundtman



Hans Strandberg



Martin Widman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 *04-09*



Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor