

Årsredovisning

för

Brf Skutan 27

716417-4547

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7



Styrelsen för Brf Skutan 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen är en s.k. äkta förening som äger marken. Föreningen består av 37 lägenheter. Föreningen har ett (1) inhyrt företag i entréplan som hyr båda lokalerna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2017 på Pizzeria Hot&Fresh, Svarvargatan 18. Elva (11) röstberättigade medlemmar närvarade.

Styrelse

Till ordinarie ledamöter valdes: Gustav Sandström omvald på två år samt Anders Bruzelius på ett år, Torvald Bergström omvald som suppleant.

Styrelsen har hållit tre (3) protokollförda möten under 2017. En del av styrelsearbetet har skett genom e-post konversationer.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter (ordförande och ordinarie) i förening.

Revisor

Föreningens revisor har varit godkänd revisor Tomas Jonasson, BOREV Revisionsbyrå AB.

Valberedning

Till valberedningen valdes Anders Ekman och Niklas Ekman.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2017 har nio (9) lägenheter överlåtits.

Under året har alla fönster, enligt vad föreningen ansvarar för, ut mot gatan renoverats. Samt all entrepartier till vädringsbalkonger in mot gården har också renoverats. Målat trappan upp till vinden och dörrar till vindsförråden. En genomgående grundlig trapp- och hissstädning har genomförts. Hyresvtalet för de två hyreslokalerna har omförhandlats och from i december 2017 så hyr So Bleeped båda lokalerna till en reducerad hyra. Motprestationen är att hyresgästen har åtagit sig att renovera upp lokalerna. Årsavgifterna sänktes from årsskiftet 2017/18 med 10% då ekonomin är god och ger utrymme till denna sänkning. Införande av avgift till balkongfond är genomfört. Avtal slöts med Comhem för fiberabonemang. Införande av nytt webbaserat bokningssystem för tvättstugan. Injustering av värmesystemet i hela fastigheten. I det redovisade resultatet för 2017 ingår kostnader för 8 st medlemmars byggda balkonger på SEK 954 598. Denna utgift betalas av de berörda medlemmarna själva men ingår i föreningens redovisning då föreningen agerar byggherre. Justerad för denna post utvecklades föreningens ekonomi väl och i linje med plan.

Fastighetsbolaget Stockholmia har skött den ekonomiska och den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Framtida utveckling

Målsättningen under 2018 är att fortsätta det systematiskt och väldokumenterade styrelsearbete, både med de löpande aktiviteterna såsom ekonomisk uppföljning, men också med de reparationer/ombyggnation och åtgärder som krävs för att hålla fastigheten i gott skick oavsett om det är av planerad eller oplanerad karaktär. Detta fungerar nu bättre och smidigare.

Planerade arbeten är följande:

-Byta dörr till tvättstugan.

-Utreda olika lösningar för inpasseringssystem.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret 2017 har nio (9) lägenheter sålts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 052	1 068	1 047	1 055
Resultat efter finansiella poster	-1 169	224	-472	-52
Soliditet (%)	71	71	70	65

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 565	1 001		-3 052	224	10 738
			93	-93		0
Disposition av föregående års resultat:				224	-224	0
Årets resultat					-1 169	-1 169
Belopp vid årets utgång	12 565	1 001	93	-2 921	-1 169	9 569

65
12-15

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 920 508
årets förlust	-1 168 985
	-4 089 493

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	92 709
i ny räkning överföres	-4 182 202
	-4 089 493

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 051 613	1 068 028
Övriga rörelseintäkter		0	792 420
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 051 613	1 860 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 912 088	-1 309 652
Övriga externa kostnader		-924	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-260 429	-260 429
Summa rörelsekostnader		-2 173 441	-1 570 081
Rörelseresultat		-1 121 828	290 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	25	173
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-47 182	-66 738
Summa finansiella poster		-47 157	-66 565
Resultat efter finansiella poster		-1 168 985	223 802
Resultat före skatt		-1 168 985	223 802
Årets resultat		-1 168 985	223 802



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 454 766	15 706 345
Inventarier, verktyg och installationer	8	103 919	112 769
Summa materiella anläggningstillgångar		15 558 685	15 819 114
Summa anläggningstillgångar		15 558 685	15 819 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	148 638
Övriga fordringar		10 050	38 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 179	12 697
Summa kortfristiga fordringar		27 229	199 423
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		358 884	1 351 716
Summa kassa och bank		358 884	1 351 716
Summa omsättningstillgångar		386 113	1 551 139
SUMMA TILLGÅNGAR		15 944 798	17 370 253



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 254 760	14 254 760
Förlagsinsatser		-9 688	-11 200
Fond för yttre underhåll		1 093 720	1 001 011
Summa bundet eget kapital		15 338 792	15 244 571
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 920 508	-3 051 602
Årets resultat		-1 168 985	223 802
Summa fritt eget kapital		-4 089 493	-2 827 800
Summa eget kapital		11 249 299	12 416 771
Långfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 399 800	4 399 800
Summa långfristiga skulder		4 399 800	4 399 800
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 336	24 970
Skatteskulder		60 404	115 687
Övriga skulder		48 860	251 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	126 099	161 189
Summa kortfristiga skulder		295 699	553 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 944 798	17 370 253

GS
AB m

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten	100 år
Installation Kabel-tv	10 år
Byte av radiatorventiler	25 år
Stambyte	30 år
Tvättstuga	30 år
Förråd	30 år
Värmeanläggning tak	10 år
Takarbeten	40 år
Fjärrvärmecentral	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hysesintäkter lokal	108 622	125 027
Årsavgifter bostäder, andel/brf	942 996	942 996
Öresutjämning	-5	5
	1 051 613	1 068 028

G
AB
M

Not 3 Drift

	2017	2016
Vatten och avlopp	-46 658	-42 235
Fjärrvärme	-188 571	-198 560
Belysning (fastighetsel)	-25 267	-27 696
Renhållning (sopor)	-17 694	-19 803
Snöröjning	-6 939	-20 148
Trappstädning & Fastighetsskötsel	-39 946	-24 416
Förvaltningsarvoden	-107 162	-106 015
Försäkringspremier	-8 317	-8 181
Revisionsarvoden	-11 616	-12 151
Löner företagsledare o tjm	-4 500	-900
Fastighetsskatt	-1 738	-58 666
Sotning	-7 373	-22 117
Internetanslutning	-23 303	0
Bankkostnad	-3 154	0
Ej avdragsgill kostnad	-660	0
Övriga kostnader	-18 384	-47 889
	-511 282	-588 777

Not 4 Underhåll

Utvändiga arbeten, varav 954 598 SEK utgör balkongbygge finansierade av resp.berörd lägenhet.

~~1 253 380 - 220 346~~

	2017	2016
Utvändiga arbeten	-1 253 380	-220 346
Invändiga arbeten	-32 745	-485 257
Lägenhetsarbeten	-73 974	-1 594
Serviceavtal	-5 528	-5 017
Arbeten momsad lokal	-35 179	-8 661
	-1 400 806	-720 875

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ej skattepliktiga räntor	16	172
Övriga ränteintäkter	9	1
	25	173

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostn för långfr sk	-46 694	-65 829
Ej avdragsgilla räntor	-403	-621
Räntekostnad internt	-85	-288
	-47 182	-66 738

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 579 976	18 579 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 579 976	18 579 976
Ingående avskrivningar	-2 873 631	-2 622 052
Årets avskrivningar	-251 579	-251 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 125 210	-2 873 631
Utgående redovisat värde	15 454 766	15 706 345
Taxeringsvärden byggnader	13 074 000	13 074 000
Taxeringsvärden mark	25 501 000	25 501 000
	38 575 000	38 575 000

Not 8 Byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 697	332 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 697	332 697
Ingående avskrivningar	-219 928	-211 078
Årets avskrivningar	-8 850	-8 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 778	-219 928
Utgående redovisat värde	103 919	112 769

AB
68
m

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	17 179	12 697
	17 179	12 697

Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Lån banker kreditinstitut	4 399 800	4 399 800
	4 399 800	4 399 800

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank 2752179701	3,86	2017-06-27	0	1 100 000
Nordbanken hypotek 01056	1,050	2018-06-27	1 349 900	1 349 900
Nordbanken hypotek 00882	0.43	2018-11-15	1 949 900	1 949 900
Nordbanken Hypotek 76698	0.628	2018-06-27	1 100 000	0
			4 399 800	4 399 800
Kortfristig del av långfristig skuld			0	568 855

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Uppl kostn o förutbet int	47 454	45 981
Upplupna utgiftsräntor	1 156	6 897
Förskottsbetalda avgifter och hyror	77 489	108 311
	126 099	161 189

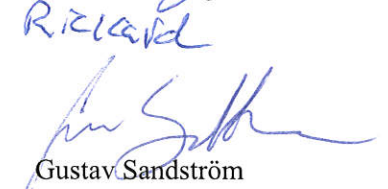
Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	6 288 000	6 288 000
	6 288 000	6 288 000

AB
ES
M

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 22/3 2018


Richard Wiberg

Gustav Sandström


Anders Bruzelius

Min revisionsberättelse har lämnats