

Årsredovisning

för

Brf Skutan 27

716417-4547

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

65
RB mr

Styrelsen för Brf Skutan 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen består av 37 lägenheter med den nya lägenheten i gatuplan. Föreningen har en större juridisk ägare i form av Skandia-Impex (före detta ägaren av fastigheten) vilket medför att för att behålla statusen som äkta bostadsföreningen får inga nya juridiska ägare tillkomma. Föreningen har två (2) inhyrda företag i entréplan.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2016 på Pizzeria Hot&Fresh, Svarvargatan 18. Elva (11) röstberättigade medlemmar närvarade.

Till ny ordinarie ledamot valdes Rickard Winberg (2år), Gustav Sandström samt Anders Bruzelius sitter kvar på ett år invalda 2015, till ny suppleant (1år) valdes Torvald Bergström

Styrelsen har hållit fem (5) protokollförda möten under 2016. 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 Robin Fredäng.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2016 har sju (7) lägenheter sålts.

Under året har hissen renoverats samt kungsbalkongen och fasaden under densamma. Balkonger har färdigställts ut mot gatan. Torktummlaren är utbytt.

Förenings lån har blivit omförhandlade med bankerna där lånen ligger och räntekostnader har med detta ytterligare minskat. Lånen har även amorterats ner med 600 000 kr (sexhundratusen kronor).

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

AB
ES

Målsättningen under 2017 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 men kan ytterligare förbättras.

Planerade arbeten är följande;

Det föreslagna

(Införandet av balkongfond för att ta hand om underhåll av balkonger. Inkluderat i detta är även innegårdens altandörrar. Det röstades för det på årsstämman 2016 men ska för att kunna genomföras även tas på stämman 2017.

AB My
OK

Ta in offerter för att kunna genomföra en renovering/målning av fönster ut mot gatan och butikspartier då dessa är i behov av målning/underhåll.

Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift för föreningens medlemmar under 2016.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret 2016 har fem (5) lägenheter sålts.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 068	1 047	1 055	1 093
Resultat efter finansiella poster	224	-472	-52	-126
Soliditet (%)	71	70	65	64

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 564 760	908 302	-2 486 429	-472 464	10 514 169
Disposition av föregående års resultat:		92 709	-565 173	472 464	0
Årets resultat				223 802	223 802
Belopp vid årets utgång	12 564 760	1 001 011	-3 051 602	223 802	10 737 971

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 051 602
årets vinst	223 802
	-2 827 800

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	92 709 -2 920 509 -2 827 800
--	------------------------------------

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

AB My
OK

Resultaträkning

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 068 028	1 046 707
Övriga rörelseintäkter		792 420	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 860 448	1 046 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 309 652	-1 175 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-260 429	-260 429
Summa rörelsekostnader		-1 570 081	-1 435 655
Rörelseresultat		290 367	-388 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	173	338
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-66 738	-83 854
Summa finansiella poster		-66 565	-83 516
Resultat efter finansiella poster		223 802	-472 464
Resultat före skatt		223 802	-472 464
Årets resultat		223 802	-472 464

GS
AB M

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	15 706 345	15 957 924
Inventarier, verktyg och installationer	8	112 769	121 619
Summa materiella anläggningstillgångar		15 819 114	16 079 543

Summa anläggningstillgångar

15 819 114

16 079 543

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		148 638	900
Övriga fordringar		38 088	48 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	12 697	5 299
Summa kortfristiga fordringar		199 423	54 816

Kassa och bank

Kassa och bank		1 351 716	1 566 537
Summa kassa och bank		1 351 716	1 566 537
Summa omsättningstillgångar		1 551 139	1 621 353

SUMMA TILLGÅNGAR

17 370 253

17 700 896

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 254 760

14 254 760

Förlagsinsatser

-11 200

125 688

Fond för yttre underhåll

1 001 011

908 302

Summa bundet eget kapital

15 244 571

15 288 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 051 602

-2 486 429

Årets resultat

223 802

-472 464

Summa fritt eget kapital

-2 827 800

-2 958 893

Summa eget kapital

12 416 771

12 329 857

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

11

4 399 800

4 430 945

Summa långfristiga skulder

4 399 800

4 430 945

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

568 855

Leverantörsskulder

24 970

54 548

Skatteskulder

115 687

113 080

Övriga skulder

251 836

54 600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

161 189

149 011

Summa kortfristiga skulder

553 682

940 094

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 370 253

17 700 896

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

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	125 027	124 680
Årsavgifter bostäder, andel/brf	942 996	922 019
Övriga intäkter	792 425	7
	1 860 448	1 046 706

Not 3 Drift

	2016	2015
Vatten och avlopp	-42 235	-37 132
Fjärrvärme	-198 560	-207 988
Belysning (fastighetsel)	-27 696	-19 514
Renhållning (sopor)	-19 803	-27 074
Snöröjning	-20 148	-2 217
Trappstädning & Fastighetsskötsel	-67 018	-68 235
Förvaltningsarvoden	-63 413	-63 240
Försäkringspremier	-8 181	-8 300
Revisionsarvoden	-12 151	-10 842
Löner företagsledare o tjm	-900	0
Övriga fastighetskostnader	-46 889	-61 147
Fastighetsskatt	-58 666	-57 021
Sotning	-22 117	0
	-587 777	-562 710

Not 4 Underhåll

	2016	2015
Utvändiga arbeten	-220 346	-311 428
Invändiga arbeten	-485 257	-295 001
Lägenhetsarbeten	-1 594	0
Serviceavtal	-5 017	-6 087
Arbeten momsad lokal	-8 661	0
	-720 875	-612 516

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ej skattepliktiga räntor	172	200
Övriga ränteintäkter	1	138
	173	338

65
AB hv

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostn för långfr sk	-65 829	-82 622
Ej avdragsgilla räntor	-621	-1 146
Räntekostn Internt	-288	-86
	-66 738	-83 854

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 579 976	18 579 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 579 976	18 579 976
Ingående avskrivningar	-2 622 052	-2 370 473
Årets avskrivningar	-251 579	-251 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 873 631	-2 622 052
Utgående redovisat värde	15 706 345	15 957 924
Taxeringsvärden byggnader	13 074 000	13 632 000
Taxeringsvärden mark	25 501 000	17 271 000
	38 575 000	30 903 000

Not 8 Byggnadsinventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 697	332 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 697	332 697
Ingående avskrivningar	-211 078	-202 228
Årets avskrivningar	-8 850	-8 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 928	-211 078
Utgående redovisat värde	112 769	121 619

AS
AB

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	12 697	5 299
	12 697	5 299

Not 10 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Lån banker kreditinstitut	4 399 800	4 430 945
	4 399 800	4 430 945

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank 2752179701	3,86	2017-06-27	1 100 000	1 100 000
Nordbanken hypotek 96899	0,44	2017-02-26	1 349 900	1 949 900
Nordbanken hypotek 96902	0,95	2017-02-26	1 949 900	1 949 900
			4 399 800	4 999 800
Kortfristig del av långfristig skuld			0	568 855

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Uppl kostn o förutbet int	45 981	12 101
Upplupna utgiftsräntor	6 897	9 909
Förskottsbetalda avgifter och hyror	108 311	127 001
	161 189	149 011

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	6 288 000	6 028 800
	6 288 000	6 028 800



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

Stockholm



Rickard Wiberg



Anders Bruzelius



Gustav Sandström

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Jonasson
Godkänd revisor