allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Styrmannen 1, Huddinge

769602-4830

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Styrmannen 1, Huddinge, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1997-09-19.

Föreningens byggnad och tomträtt
Föreningen förvärvade fastigheten Styrmannen 35 i Huddinge kommun 1997-12-09.
Föreningens fastighet består av 7 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 28 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 668 kvm.

Lägenhetsfördelning:
16 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2016 uppgick till 1 268 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 23 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 200 000 kr och markvärde 6 600 000 kr. Värdeår är 1998.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

Teknisk förvaltning
Avtal har tecknats med Fastum angående underhållsplanering, vilket innebär att styrelsen får stöd av Fastums tekniska förvaltare, med bl a besiktning av fastigheter, uppdatering av underhållsplan samt deltar på något styrelsemöte per år. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2017-12-31.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1998-06-25.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 821 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Underhållsplanen anger ett högre belopp vilket även ligger till grund för styrelsens förslag till resultatdisposition.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-18 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carina Fors	ordförande
	Periklis Karolidis	ekonomi
	Mikael Fredriksson	fastighet
	Monica Fröjd	husvärdar
	Hasse Gezeni	trädgård
Suppleanter	Cecilia Hallestrand	avgick 2016-12-31

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen eller av två ledamöter i förening.
Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

Revisorer
Borev Revisionsbyrå AB
Tomas Jonasson ordinarie

Valberedning
Malin Sjödin
Daniel Garcia Reverter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stora renoveringar har genomförts på husens utsida. Samtliga hus har målats om, fasader, fönster och dörrar.
- Alla balkong- samt trappräcken har bytts ut mot nytt underhållsfritt virke.
- Staketet mot Snättringeleden har också målats samt renoverats till nyskick. Även förrådsboden har målats om.
- Taken har fått en översyn och trasiga takpannor har bytts. Alla tak är spolade och rengjorda. Häng- och stuprännorna har bytts ut och det har monterats snöskydd.
- Avloppsspolning i samtliga lägenheter under hösten.
- Föreningen har anlitat en ny leverantör gällande trädgårdsskötsel på allmänna ytor, 55-plus Huddinge.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 (33) medlemmar. Under året har 5 (3) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 42 983 (41 139) kr per kvm. Ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	1 369	1 355	1 355	1 342	1 332
Resultat efter finansiella poster	-3 260	338	372	299	81
Soliditet (%)	41,24	52,99	51,70	50,33	49,10
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	3,02	3,35	4,07	4,28
Lån per kvm bostadsyta	7 309	6 201	6 353	6 505	6 656
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	51	47	48	49	64
Belåningsgrad %	58	46	47	48	50
Årsavgift per kvm	821	812	812	804	799

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta
Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad
Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre rep-fonden	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 142 000	1 080 000	1 265 383	1 155 434	338 463	**11 981 280**
Disposition av föregående års resultat			224 000	114 463	-338 463	**0**
Årets resultat					-3 259 634	**-3 259 634**
Belopp vid årets utgång	**8 142 000**	**1 080 000**	**1 489 383**	**1 269 897**	**-3 259 634**	**8 721 646**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 269 895
årets förlust	-3 259 634
	-1 989 739

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	224 000
av föreningens fond för yttre underhåll disponeras	-1 489 383
i ny räkning överföres	-724 356
	-1 989 739

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 368 792	1 355 141
Summa rörelseintäkter		**1 368 792**	**1 355 140**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 984 857	-336 078
Övriga externa kostnader	4	-122 312	-119 609
Personalkostnader	5	-59 323	-44 720
Avskrivningar	6	-201 094	-201 094
Summa rörelsekostnader		**-4 367 586**	**-701 502**
Rörelseresultat		**-2 998 794**	**653 639**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 719	1 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 558	-316 428
Summa finansiella poster		**-260 839**	**-315 176**
Resultat efter finansiella poster		**-3 259 634**	**338 463**
Årets resultat		**-3 259 634**	**338 463**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 389 714	20 590 808
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 389 714**	**20 590 808**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	45 600	45 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		**45 600**	**45 600**
Summa anläggningstillgångar		**20 435 314**	**20 636 408**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	237 517	1 496 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 884	49 938
Summa kortfristiga fordringar		**286 400**	**1 546 712**
Kassa och bank			
Kassa och bank		428 767	428 767
Summa kassa och bank		**428 767**	**428 767**
Summa omsättningstillgångar		**715 167**	**1 975 480**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 150 481**	**22 611 888**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 222 000	9 222 000
Fond för yttre underhåll		1 489 383	1 265 383
Summa bundet eget kapital		**10 711 383**	**10 487 383**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 269 895	1 155 432
Årets resultat		-3 259 634	338 463
Summa fritt eget kapital		**-1 989 739**	**1 493 895**
Summa eget kapital		**8 721 644**	**11 981 278**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 937 899	10 090 899
Summa långfristiga skulder		**11 937 899**	**10 090 899**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	253 000	253 000
Leverantörsskulder		39 316	58 218
Skatteskulder		70 308	68 880
Övriga skulder		0	13 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	128 314	146 219
Summa kortfristiga skulder		**490 938**	**539 711**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 150 481**	**22 611 888**

Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 259 634	338 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		201 094	201 094
Förändring skatteskuld/fordran		699	731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-3 057 841**	**540 288**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 054	-3 182
Förändring av leverantörsskulder		-18 903	-5 888
Förändring av kortfristiga skulder		-31 298	9 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 106 988**	**540 512**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		1 847 000	-253 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 847 000**	**-253 000**
Årets kassaflöde		**-1 259 988**	**287 512**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 891 352	1 603 840
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**631 364**	**1 891 352**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	**2015**
Årsavgifter	1 368 792	1 355 141
	1 368 792	**1 355 141**

Not 3 Driftskostnader

	2016	**2015**
Kostnader i samband med städdagar	1 147	1 441
Snöröjning/sandning	34 796	32 313
Besiktningskostnader	0	15 360
Reparationer	57 006	15 453
Trädgård och utemiljö	62 453	587
Planerat underhåll	3 665 583	106 551
Fastighetsel	19 574	19 258
Vatten och avlopp	53 557	46 796
Avfallshantering	35 072	34 860
Försäkringskostnader	19 584	19 251
Kabel-tv	34 004	33 244
Förbrukningsinventarier	715	0
Förbrukningsmaterial	1 366	2 456
Reparation egna maskiner/inventarier	0	8 509
	3 984 857	**336 079**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	35 504	34 804
Hemsida	2 953	2 901
Porto	2 011	1 752
Föreningsgemensamma kostnader	420	420
Revisionsarvode	9 375	9 313
Ekonomisk förvaltning	56 338	57 364
Bankkostnader	3 080	2 280
Underhållsplan	9 484	9 375
Övriga poster	3 147	1 400
	122 312	**119 609**

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	40 000	28 000
Övriga arvoden	5 000	5 000
Lön fastighetsskötare	0	1 000
Bilersättningar	185	142
Sociala avgifter	14 138	10 578
	59 323	**44 720**

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	20 990 000	20 990 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 990 000**	**20 990 000**
Ingående avskrivningar	-4 299 192	-4 098 098
Årets avskrivningar	-201 094	-201 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 500 286**	**-4 299 192**
Redovisat värde mark	3 900 000	3 900 000
Utgående värde mark	**3 900 000**	**3 900 000**
Utgående redovisat värde	**20 389 714**	**20 590 808**
Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	16 200 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	5 800 000
	23 800 000	**22 000 000**

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	45 600	45 600
	45 600	**45 600**

24 st aktier à 1 900 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	34 919	34 190
Avräkningskonto förvaltare	202 598	1 462 585
	237 517	**1 496 775**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
IF	19 857	19 584
Comhem Kabel-TV	8 690	8 501
Fastum UBC förvaltningsarvode	17 630	19 146
Brf Net	2 707	2 707
	48 884	**49 938**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	2,07	2017-09-18	4 760 824	4 760 824
SBAB	1,32	2020-01-21	4 760 825	4 760 825
SBAB	1,31		2 100 000	0
Swedbank	1,77	2019-04-25	569 250	822 250
Avgår kortfristig del av lån			-253 000	-253 000
			11 937 899	**10 090 899**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	13 701	21 410
Revision	9 000	9 000
Fastighetsel	2 462	2 619
Underhåll	0	14 925
Förutbetalda avgifter och hyror	103 152	98 265
	128 315	**146 219**

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	15 868 000	15 868 000
	15 868 000	**15 868 000**

Huddinge den / 2017.

Carina Fors
Ordförande

Periklis Karolidis

Mikael Fredriksson

Hasse Gezeni

Monica Fröjd

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Jonasson
Godkänd revisor