



Org Nr: 716419-8256

**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Skatan 7**

Org.nr: 716419-8256

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SKATAN 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

### Verksamheten

#### *Föreningens ändamål*

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

#### *Fakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen Skatan 7 registrerades 1987-02-02 och föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerades 2015-04-17 respektive 2015-08-24.

#### *Styrelse*

Styrelsen har under sedan årsstämman 2016-03-22 haft följande sammansättning:

Thomas Kullman	Ordförande
Sebastian Sollander	Ledamot
Ulf Bennedich	Ledamot (t.o.m. 2017-04-15)
Mathias Berggren	Ledamot (fr.o.m. 2016-11-09)
Magnus Lindmark	Suppleant
Gabrielle Hemmerlind	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen, samt av två styrelseledamöter i förening.

#### *Revisor*

Catrine Hedlund Föreningsvald ordinarie

#### *Valberedning*

Föreningen har inte haft någon valberedning.

#### *Underhållsplan*

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen äger fastigheten Skatan 7 i Stockholms kommun med adresserna Karlavägen 1 och Östermalmsgatan 2. Fastigheten är byggd 1916 med värdeår 1930.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

I föreningens fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	31	4129
Hysesrätter	1	89
Lokaler	3	195
Garageplatser (7 bil + 1 MC)	8	--
Källarförråd (uthyrda)	2	8

#### *Avtal förvaltning mm*

Föreningen har avtal med HSB avseende ekonomisk förvaltning. Fastighetsägarna sköter fastighetsskötsel, och städning utförs av Sven Heimer fastighetsservice. Utöver det har föreningen tecknat ett flertal andra avtal för sophämtning, el, fjärrvärme mm.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Byggnation av råvinden påbörjades under 2016 och arbetet kommer färdigställas efter sommaren 2017. Det åligger entreprenören att, i samband med byggnation av vindslägenheterna, renovera fastighetens tak och föreningens tre hissar.

I den ekonomiska planen har föreningen gjort en fondavsättning om 17 Mkr som primärt syftar till att finansiera de tre främsta åtgärds punkterna enligt den tekniska besiktningen genomförd 2015; stambyte, fönsterrenovering samt tätning av gårdsbjälklag. Stambyte och återställande av badrum/wc påbörjades september 2016 och slutbesiktigas under juni månad 2017.

Twisten med lokalyresgästen Galleri Helle Knudsen AB löstes under 2016 via förlikning.

Under 2016 har föreningen sagt upp hyreskontraktet för den enda kvarvarande hyreslägenheten på grund av otillåten andrahandsuthyrning samt att hyresgästen inte har behov av lägenheten som permanent bostad. Uppsägningen hamnade hos hyresnämnden som november 2016 beslutade till föreningens favör. Hyresnämndens beslut har överklagats till hovrätten som ännu inte yttrat sig i frågan.

#### *Stämmor*

Tre föreningsstämmor har hållits under året:

- Ordinarie årsstämman 2016-03-22
- Extra föreningsstämman 2016-05-18 (Stambyte)
- Extra föreningsstämman 2016-11-09 (Balkonger och ny styrelseledamot)

#### **Medlemsinformation**

##### *Medlemmar*

Föreningen hade 48 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 13 överlåtelse skett.

## Förslag till disposition av årets resultat

**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-116 796
Årets resultat	<u>-1 947 436</u>
	-2 064 232

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Reservering till underhållsfond	- 100 391
I anspråkstagande av underhållsfond	100 391
Balanserat resultat	<u>- 2 064 232</u>
	-2 064 232



Org Nr: 716419-8256

**Bostadsrättsföreningen Skatan 7**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 878 700	706 395
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 051 293	-387 154
Övriga externa kostnader	Not 3	-470 098	-7 703
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-7 500	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-530 380	-132 595
Summa rörelsekostnader		-4 059 271	-527 452
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 180 571</b>	<b>178 943</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 414	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-768 278	-195 362
Summa finansiella poster		-766 865	-195 348
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 947 436</b>	<b>-16 405</b>



Org Nr: 716419-8256

**Bostadsrättsföreningen Skatan 7**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>247 953 025</u>	<u>248 483 405</u>
		247 953 025	248 483 405
Summa anläggningstillgångar		<u>247 953 025</u>	<u>248 483 405</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		67	9 091
Övriga fordringar	Not 8	1 288 848	355 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>98 845</u>	<u>52 878</u>
		1 387 760	417 209
Kassa och bank	Not 10	455 289	2 751 161
Summa omsättningstillgångar		<u>1 843 049</u>	<u>3 168 370</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>249 796 074</u></b>	<b><u>251 651 775</u></b>



Org Nr: 716419-8256

**Bostadsrättsföreningen Skatan 7**

<b>Balansräkning</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	210 886 804	210 886 804
Yttre underhållsfond	100 391	0
	<u>210 987 195</u>	<u>210 886 804</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-116 796	0
Årets resultat	-1 947 436	-16 405
	<u>-2 064 232</u>	<u>-16 405</u>
Summa eget kapital	<u>208 922 963</u>	<u>210 870 399</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>40 169 118</u>	<u>40 169 118</u>
	40 169 118	40 169 118
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	123 858	123 049
Skatteskulder	90 074	0
Övriga skulder	Not 13	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	<u>462 747</u>	<u>487 209</u>
	703 992	612 258
Summa skulder	<u>40 873 110</u>	<u>40 781 376</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>249 796 074</u>	<u>251 651 775</u>



Org Nr: 716419-8256

## Bostadsrättsföreningen Skatan 7

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,67 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 150 år från färdigställandetiden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.





## Bostadsrättsföreningen Skatan 7

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	2 136 475	535 568
Hysesrätt	91 920	0
Hyrer lokaler	386 352	169 997
Garage/P-platser	227 872	0
Övriga intäkter	36 081	830
Bruttoomsättning	<u>2 878 700</u>	<u>706 395</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	61 409	27 268
Reparationer	92 885	8 330
El	45 520	12 342
Uppvärmning	589 600	174 930
Vatten	50 324	12 113
Sophämtning	54 698	23 489
Fastighetsförsäkring	17 809	16 770
Kabel-TV och bredband	7 256	3 140
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	90 074	21 868
Förvaltningsarvoden	37 394	11 904
Övriga driftkostnader	21 603	0
Planerat underhåll, stambyte	1 982 720	75 000
	<u>3 051 293</u>	<u>387 154</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	1 853
Förlikning	105 000	0
Advokatarvode	91 381	5 803
Konsultkostnader avseende stambyte	273 717	47
	<u>470 098</u>	<u>7 703</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Övriga personalkostnader, utbildning	7 500	0
	<u>7 500</u>	<u>0</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	290	14
Övriga ränteintäkter	1 124	0
	<u>1 414</u>	<u>14</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	765 763	195 362
Övriga finansiella kostnader	1 550	0
Övriga räntekostnader	965	0
	<u>768 278</u>	<u>195 362</u>

**Bostadsrättsföreningen Skatan 7**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 557 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark/nyanskaffning	169 059 000	169 059 000
Årets investeringar	0	79 557 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>248 616 000</b>	<b>248 616 000</b>
Ingående avskrivningar	-132 595	0
Årets avskrivningar	-530 380	-132 595
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-662 975</b>	<b>-132 595</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>247 953 025</b>	<b>248 483 405</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 790 000	2 490 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 667 000	2 901 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>110 457 000</b>	<b>100 391 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 774	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 277 671	355 240
Övriga fordringar	9 403	0
	<b>1 288 848</b>	<b>355 240</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	98 845	52 878
	<b>98 845</b>	<b>52 878</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsföreningen Skatan 7**

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
<b>Not 10 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken		455 289	2 751 161		
		<u>455 289</u>	<u>2 751 161</u>		
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	195 296 925	15 589 879	0	0	-16 405
Resultatdisposition			100 391	-116 796	16 405
Årets resultat					-1 947 436
Belopp vid årets slut	<u>195 296 925</u>	<u>15 589 879</u>	<u>100 391</u>	<u>-116 796</u>	<u>-1 947 436</u>
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788725341	0,22%	2016-10-03	7 169 118	0
Stadshypotek	890220	2,30%	2023-09-30	26 000 000	0
Stadshypotek	890221	1,64%	2020-09-30	7 000 000	0
				<u>40 169 118</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 169 118
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 169 118
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				40 195 000	40 195 000
<b>Not 13 Övriga skulder</b>					
Momsskuld				27 313	2 000
				<u>27 313</u>	<u>2 000</u>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				124 608	195 362
Förutbetalda hyror och avgifter				249 401	140 977
Övriga upplupna kostnader				88 738	150 870
				<u>462 747</u>	<u>487 209</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr: 716419-8256

**Bostadsrättsföreningen Skatan 7**

**Noter**

**2016-12-31 2015-12-31**

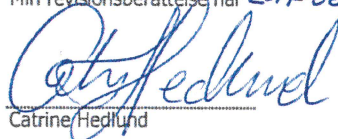
Stockholm, den 7/6-17

  
Mathias Berggren

  
Sebastian Sollander

  
Thomas Kullman

Min revisionsberättelse har ~~2017-06-07~~ lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Catrine Hedlund

Av föreningen vald revisor

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Skatan 7**

Org.nr. 716419-8256

**Rapport från lekmannarevisor**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning år 2016 för Bostadsrättsföreningen Skatan 7. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2017-06-07



Catrine Hedlund