Årsredovisning för

Brf Sjöhästen 27

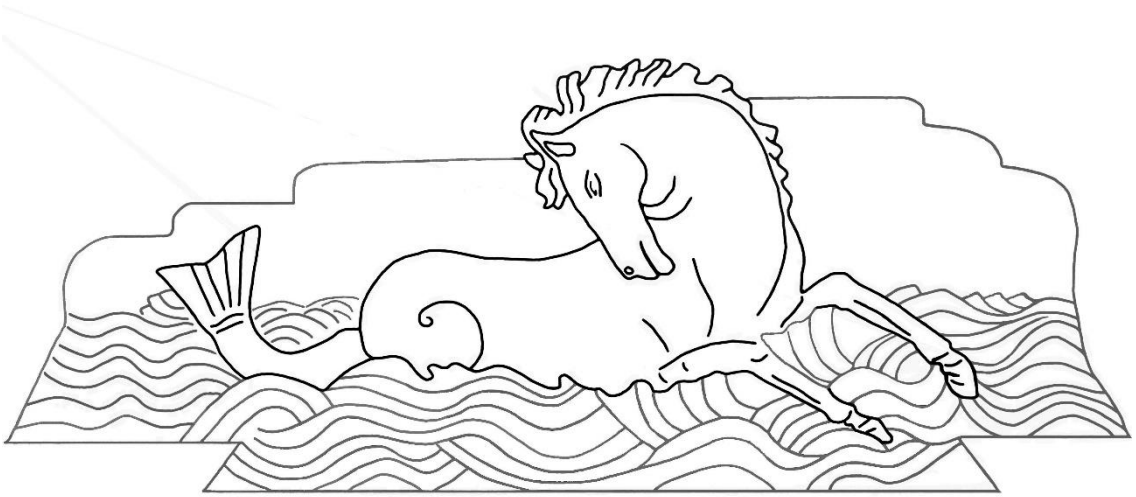
Org nr 769602-8799

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Redovisningsprinciper & bokslutskommentarer	11
Noter	12-16
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	18-19



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sjöhästen 27 (org nr 769602-8799) får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades hösten 1998, med avsikt att förvärva fastigheten Sjöhästen 27 av den dåvarande ägaren Stockholms Grosshandelssocietet. Detta skedde sedan via hembud i februari 1999. I samband med förvärvet uppläts 23 av 25 lägenheter med bostadsrätt. Ytterligare en lägenhet uppläts med bostadsrätt i juni 2001; den sista lägenheten uppläts i november 2007. Föreningens säte är Stockholms kommun.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2017-01-01 – 2017-06-20:

Anders Ljungqvist	ledamot (ordförande)
Peder Engberg	ledamot
Matti Hulterström	ledamot
Johan Stjernström	ledamot
Katrin Boström	suppleant
Karin Wannberg	suppleant

Vid den ordinarie föreningsstämman den 2017-06-20 valdes:

Anders Ljungqvist	ledamot (ordförande)
Matti Hulterström	ledamot
Johan Stjernström	ledamot
Katrin Boström	ledamot
Peder Engberg	suppleant
Daniele Fava	suppleant

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden, samt hållit fem protokollförda sammanträden. I mars 2017 avgick Karin Wannberg, på egen begäran, som suppleant.

REVISORER

Föreningens revisor är Barbro Karlsson, auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Sjöhästen 27 med adress Artillerigatan 33 i Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1936, innehåller 25 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan om 1 286 m^2 är fördelad enligt följande:

10 st 1 r o k à 38 m^2
4 st 1 r o k à 28 m^2
1 st 1 r o k à 24 m^2
5 st 2 r o k à 75 m^2
5 st 3 r o k à 79 m^2

Dessutom innehåller byggnaden fyra lokaler om totalt 420 m^2, som samtliga är uthyrda till näringsidkare – en bilverkstad, ett stadsbudskontor, en damfrisering och en juvelerare/fattare. Hyreskontrakten är i samtliga fall treåriga, och förlängs automatiskt om inte uppsägning sker. Det kontrakt som löper ut först gör så i maj 2019.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Efter att länge ha använt Länsförsäkringar, har föreningen fr o m februari 2017 bytt till Bostadsrätterna/Moderna Försäkringar.

Taxeringsvärdet 2017 uppgår till 43 942 000 kr (förra året 43 942 000 kr). Byggnadsvärdet uppgår till 15 853 000 kr och markvärdet till 28 089 000 kr. Av taxeringsvärdet faller på bostäder 36 600 000 kr och på lokaler 7 342 000 kr.

För 2017 är fastighetsavgiften 1 315 kr per lägenhet, och fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet för lokaler (mark & byggnad).

ARVODEN

Under år 2017 har inga styrelsearvoden eller löner utbetalats. I revisionsarvode till BDO Mälardalen AB har utbetalts 26 583 kr (23 142 kr).

ÖVERLÅTELSER

Under 2017 har, enligt köpekontraktsdatum, lägenhet nr 108, 111 och 124 överlåtits till nya medlemmar.

ANDRAHANDSUPPLÅTELSER

När det gäller andrahandsupplåtelse tillämpar styrelsen samma principer som Hyresnämnden. Detta innebär att andrahandsupplåtelse bara beviljas om godtagbara skäl finns. ”Hotelliknande” korttidsuthyrning, t ex m h a webtjänster som *airbnb*, godkänns inte. Tre medlemmar har beviljats tillstånd att upplåta sina lägenheter i andra hand under hela eller delar av år 2017.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Styrelsens målsättning är att huset ska vara väl underhållet – därför planeras och verkställs underhåll kontinuerligt.

Stambyte, inkl dragning av ny el, genomfördes år 2000-2001. Hissen moderniserades under år 2003; andra åtgärder detta år var bl a byte av radiatorventiler i alla lägenheter, samt ommålning av fönstrens utsida. Under år 2004 målades balkongerna om, och under 2005 var det takets tur. År 2005 genomfördes också en radonmätning i fastigheten. I samtliga de fyra lägenheter där mätdosor placerades understeg radonhalten 60 Bq/m^3; detta ska jämföras med riktvärdet för bostäder, som är <200 Bq/m^3. Under 2006 byttes större delen av maskinparken i tvättstugan ut.

Under 2007 gjordes – för att förekomma lagstiftningen – en Energideklaration. I denna konstaterades att värmeanvändningen i byggnaden var högre än normalt. För att komma till rätta med detta föreslogs ett antal åtgärder, varav den största/viktigaste – modernisering av fjärrvärmecentralen i källaren – genomfördes i februari 2009.

Under 2009 installerades en automatisk dörröppnare till entréporten, och själva porten renoverades under 2010, samtidigt som delar av husets framsida (trävirke etc vid lokalerna) fräschades upp. Under 2011 reparerades, efter att flera läckage inträffat, gården på husets baksida. Även rörstammarna under lokalerna i gatuplanet reparerades, och under hösten drogs – efter att Stokab installerat fiber i källaren – fiber fram till lägenheterna. Sedermera kontrakterades operatören Ownit AB, och medlemmarna kan numera, i tillägg till Com Hems erbjudande, beställa bredband, TV och telefoni etc via fiber efter egna önskemål.

Under 2012-13 sattes brandvarnare upp i vissa av husets gemensamma utrymmen, och i samtliga lägenheter. Samtidigt installerades en brandlarmsanläggning.

Under hösten 2014 genomfördes en renovering och målning av samtliga fönster, samt viss ommålning i trapphuset. Dessutom byttes porten till Stadsbudskontoret ut. Ommålningen i trapphuset fortsatte under 2015, och golvet där och i entrén polerades. Även hissens insida renoverades. I slutet av året drabbades föreningen av en svårlokaliserad vattenläcka i ett, hittills oupptäckt, redundant rör under en av lokalerna i gatuplanet. Den åtgärdades i början av år 2016. Under 2016 målades också taket, och i samband med detta installerades säkerhetsutrustning och snörasskydd. Dörren mot gården, och även garageporten till verkstadslokalen mot gatan, byttes ut. Uppfräschningen av lokalernas exteriör mot gatan fortsatte, och en OVK genomfördes. Sammantaget var reparations- och underhållskostnaderna under 2015 och 2016 högre än normalt.

Under våren 2017 renoverades – efter att en utredning genomförts – fasaden mot gården och balkongerna. Det var ett stort, och tidvis påfrestande, arbete – och investeringen på närmare 2,3 mkr var den största sedan stambytet. Mindre omfattande åtgärder under året var bl a utbyte av gasserviceledningen från gatan, utbyte av cirkulationspumpen i UC och av reglermotorn som reglerar temperaturen ut till radiatorerna, samt montering av skyddsplåt i mässing på hisskorgens insida. Föreningen har nu åtgärdat de större underhållsprojekt som stått på agendan, vilket gör att läget f n ter sig ljust.

EKONOMI- OCH FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel utförs av Adamsberg Fastighetsförvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson, och städningen sköts av A-M Wilde Städ AB.

Avsättning till fonden för yttre reparationer har, i enlighet med stadgarna, skett med 0,3% av 2017 års taxeringsvärde, 131 826 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under eget kapital. Fonden redovisas under bundet eget kapital. På stämman 2017-06-20 beslutades att ta reparationsfonden i anspråk med 130 169 kr för reparation av taket.

FASTIGHETSLÅN

Per 2017-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 065 000 kr (förra året 7 375 000 kr).

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2017-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2017-12-31
Nordea Hyp	1,100%	2019-04-17	3 465 000	-	3 465 000
Nordea Hyp	0,480%	2017-10-10	2 000 000	-2 000 000	0
Nordea Hyp	0,140%	2017-03-16	1 910 000	-1 910 000	0
Nordea Hyp	0,413%	2018-03-16	0	2 600 000	2 600 000
Nordea Hyp	0,504%	2018-10-10	0	2 000 000	2 000 000
Summor			7 375 000	690 000	8 065 000

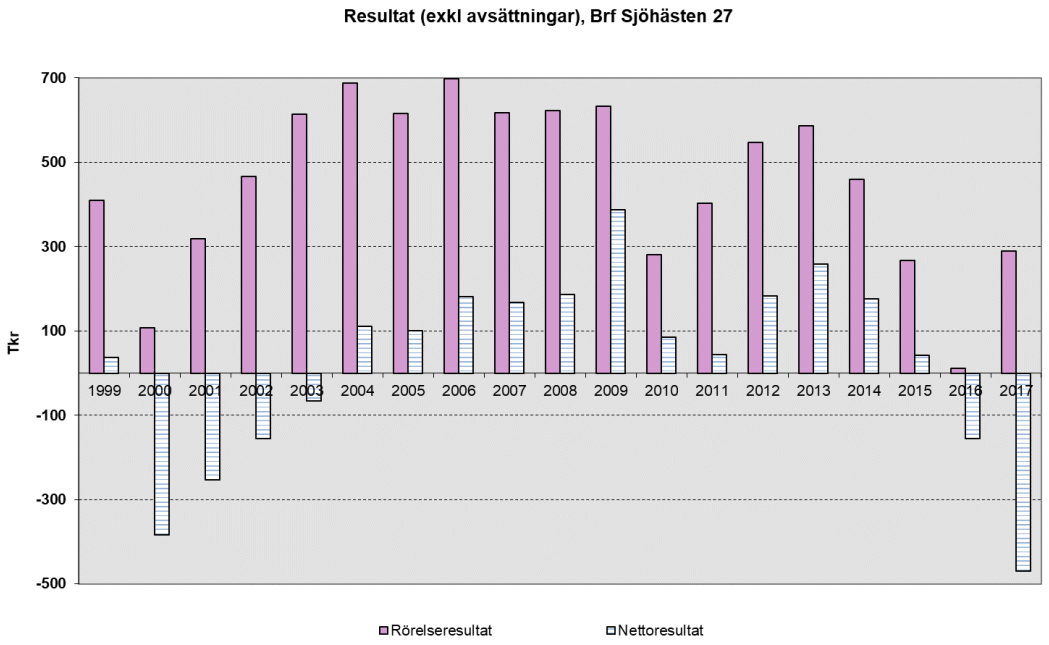
Ställda panter 11 634 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Föreningen utökade under fjolåret, som framgår ovan, lånen med 690 tkr. Detta gjordes för att finansiera, och säkerställa likviditeten i samband med, fasad- och balkongrenoveringen. Båda lånen med förfall 2018 löper med ett års bindning, med en räntesats som uppgår till STIBOR + ett tillägg, och förändras var tredje månad. Det med förfall i mars 2018 har (efter räkenskapsårets utgång) lagts om med liknande räntemodell, men bundits på två år. I samband med låneförfallet i oktober planerar styrelsen – förutsatt att inget oförutsett inträffar – att amortera lite på lånen.

Ur föreningens perspektiv är banklånen i praktiken att betrakta som långfristiga, eftersom de (om vi inte aktivt väljer att amortera) normalt förlängs i samband med förfall. Fr o m år 2014 redovisas dock de lån som förfaller inom tolv månader från bokslutsdagen som kortfristiga i balansräkningen.

NEGATIVT NETTORESULTAT…

Som framgår av resultaträkningen uppvisade föreningen ett negativt nettoresultat om 470 tkr för 2017. Detta förklaras av att utrangeringen av den gamla fasaden och balkongerna, som inte var helt avskrivna, gav upphov till en exceptionell kostnad om 590 tkr. Detta är andra året i rad med underskott, eftersom vi under året innan, 2016, hade ovanligt höga reparations- och underhållskostnader. Grafen nedan visar föreningens resultat sedan tillkomsten.



…OCH NEGATIVT KASSAFLÖDE P G A RENOVERINGEN

Den nya normgivning som infördes 2014 innebär att bostadsrättsföreningar ska upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Brf Sjöhästen 27 har valt att tillämpa det något mer komplicerade K3-regelverket, och denna förändring har inneburit ökade avskrivningar – det är dock viktigt att notera att kassaflöde och finansiell position inte påverkas.

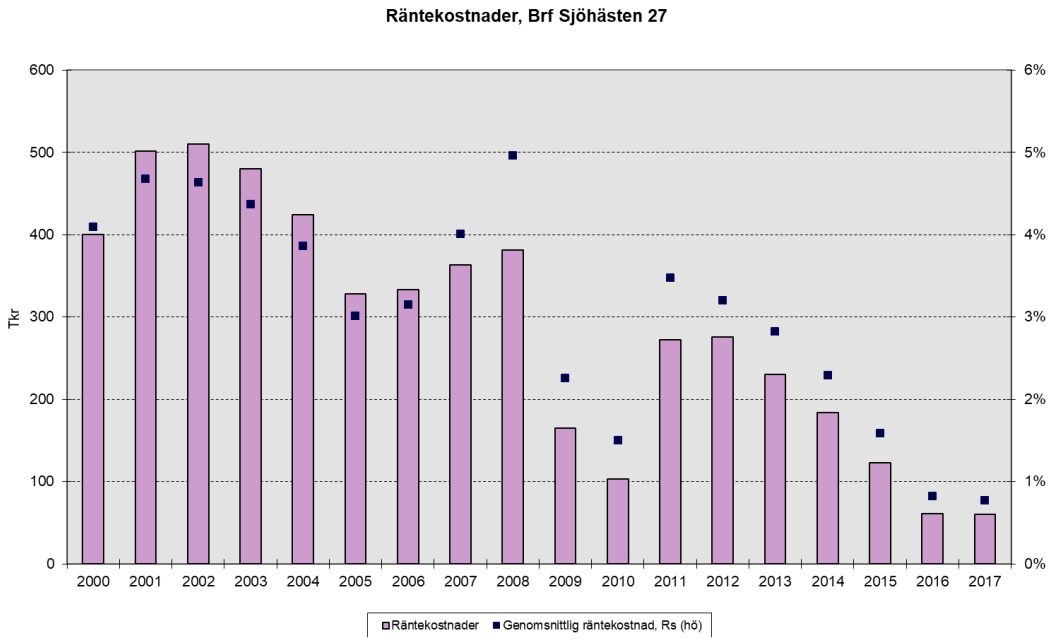
I tabellen nedan framgår att föreningens kassaflöde från rörelsen – en viktig variabel att beakta – de senaste fem åren legat kring +0,5 mkr[1].

Kassaflödesanalyser					
	2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Resultaträkningsposter					
Rörelseresultat (e avskrivn & avsättn)*	586	460	267	12	289
Återläggning avskrivningar	297	496	496	485	516
Finansnetto	-224	-181	-121	-63	-63
Skatt inkl fastighetsavgift	-103	-103	-104	-105	-106
	556	**672**	**538**	**329**	**636**
Förändring rörelsekapital					
Förändring kortfristiga fordringar (-ökn, +minskn)	-36	-4	-47	100	-91
Förändring korfristiga skulder (+ökn, -minskn)	-90	448	-377	31	-72
	-126	**444**	**-425**	**131**	**-163**
Kassaflöde fr rörelsen	**430**	**1 116**	**113**	**460**	**474**
Finansiering					
Kapitaltillskott					
Förändring långfristiga skulder (+ökn, -minskn)	-150	-75	-560	-60	690
Kassaflöde fr finansiering	**-150**	**-75**	**-560**	**-60**	**690**
Investeringar					
Materiella anläggningstillgångar	0	-722	0	0	-2 293
Finansiella anläggningstillgångar					
Kassaflöde fr investeringar	**0**	**-722**	**0**	**0**	**-2 293**
Kassaflöde, totalt	**280**	**319**	**-447**	**400**	**-1 129**
Ingående kassa/banktillgodohavande	1 483	1 763	2 082	1 636	2 036
Utgående kassa/banktillgodohavande	1 763	2 082	1 636	2 036	907

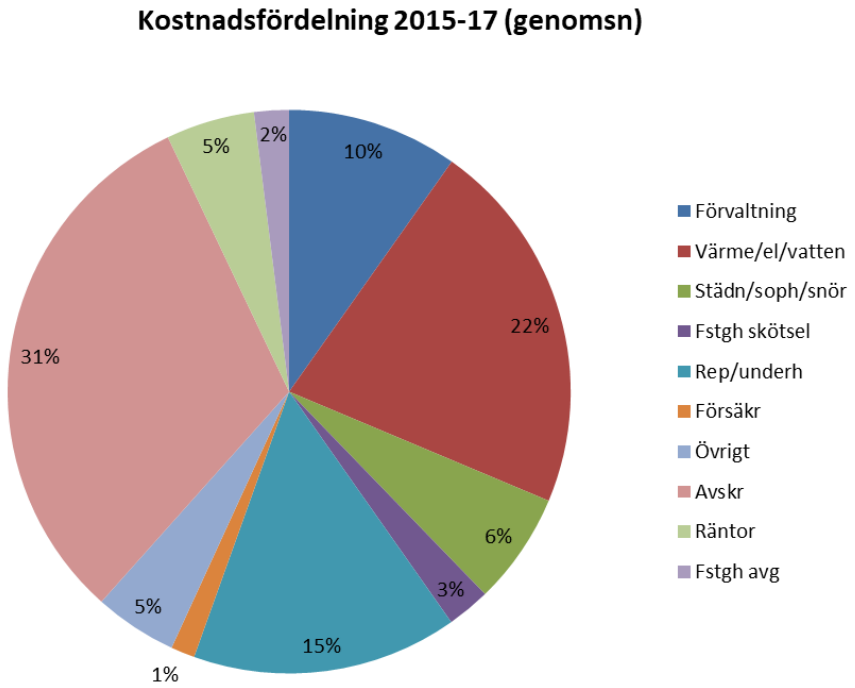
Det totala kassaflödet år 2017 påverkades förstås negativt av renoveringen, men föreningen har fortfarande en god likviditet.

Grafen nedan visar föreningens räntekostnader. Som bekant tyder det mesta fortfarande på att det låga ränteläget kommer att bestå ytterligare. Varje procentenhets förändring av räntesatsen betyder i dagsläget ca 80 tkr per år i förändrade räntekostnader.

[1] För jämförbarhet ska 2014 och 2015 justeras med minus respektive plus ca 500 tkr, avseende stora, över årsskiftet utestående, leverantörsfakturor i samband med fönsterrenoveringen



Grafen nedan visar hur föreningens kostnader fördelat sig under de senaste tre åren:



Generellt avser styrelsen (efter fastighetens underhåll, som kommer främst) prioritera låneamorteringar framför avgiftssänkningar, eftersom det ju – till följd av skillnaden i avdragsmöjligheter – är dyrare för föreningen än för medlemmarna att låna pengar. Föreningens genomsnittliga årsavgift på

573 kr per kvadratmeter står sig väl i jämförelse med andra jämförbara föreningar; detta gäller även lägenheternas prisutveckling.

Föreningens ekonomi ser fortsatt bra ut. Notervärt och positivt är – som nämnts ovan – att föreningen inte har några större ytterligare underhållsprojekt planerade. För innevarande år förväntas ett positivt resultat.

NÅGRA SIFFROR OCH NYCKELTAL (5 ÅR)

(För den som gillar sådant, i tkr om ej annat anges.)

	2013	2014	2015	2016	2017
Rörelseintäkter	1 656	1 703	1 703	1 652	1 657
Förvaltnings-, underhålls- & driftskostnader	773	746	940	1 155	851
Rörelseresultat (exkl skatt)	586	460	267	12	289
Räntekostnader	230	184	123	61	60
Resultat före skatt	362	279	146	-51	-364
Nettoresultat	259	176	42	-156	-470
Nettoresultat exkl avskr & avsättn	556	672	538	329	636
Räntekvot (räntekostnader/intäkter)	14%	11%	7%	4%	4%
Likviditet (OT/KS)	527%	272%	420%	458%	271%
Soliditet (E/T)	68%	67%	69%	69%	67%

Kronor per kvadratmeter (avser totalyta om ej annat anges)

	2013	2014	2015	2016	2017
Årsavgifter (avs bostadsrättsyta)	674	674	624	573	573
Hyresintäkter (avs uthyrd yta)	1 716	1 778	1 963	1 965	1 986
Summa rörelseintäkter	971	998	998	968	970
Värmekostnader	168	154	147	168	162
Reparations- & underhållskostnader	62	45	135	205	87
S:a förvaltnings-, underhålls- & driftskostnader	453	438	551	677	499
Rörelseresultat (exkl skatt)	343	270	156	7	169
Räntekostnader (avs bostadsrättsyta)	179	143	95	47	46
Skatt (avs bostadsrättsyta, exkl fstgh sk lokaler)	24	24	24	25	26
Nettoresultat	152	103	25	-91	-275
Lån (avs bostadsrättsyta)	6 275	6 217	5 781	5 735	6 271

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Kapital-tillskott	Reparations-fond	Ansamlade förluster	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 783 840	2 337 099	975 326	872 967	-221 334	-155 808	17 592 090
Disposition av föregående års resultat				-130 169	-25 639	155 808	0
Avsättning yttre fond				131 826	-131 826		0
Årets resultat						-469 875	-469 875
Belopp vid årets utgång	13 783 840	2 337 099	975 326	874 624	-378 799	-469 875	17 122 215

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat inkl avsättning reparationsfond	-378 799 kr
Årets resultat	-469 875 kr
Summa	-848 674 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Ianspråktagande av reparationsfond	0 kr
I ny räkning överföres	-848 674 kr
Summa	-848 674 kr

Bilagda resultat- och balansräkningar utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	*1*	1 656 573	1 652 109
SUMMA INTÄKTER		1 656 573	1 652 109
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	*2*		
Fastighetsskötsel och städning		-146 188	-157 584
Reparationer		-133 488	-308 516
Taxebundna kostnader		-390 067	-397 810
Övriga driftskostnader		-30 048	-29 454
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-257 777	-366 719
Summa driftskostnader		-957 568	-1 260 083
Avskrivningar:	*3*		
Avskrivningar av byggnad och inventarier		-516 073	-485 133
Summa avskrivningar		-516 073	-485 133
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 473 641	-1 745 216
Rörelsens resultat före finansiella poster		182 932	-93 107
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	*4*	-33	384
Räntekostnader m.m.	*5*	-62 559	-63 087
Summa finansiella poster		-62 592	-62 703
Exceptionella kostnader	*6*	-590 215	-
ÅRETS RESULTAT		**-469 875**	**-155 808**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		6 174 200	6 174 200
Byggnad och inventarier	*3*	18 361 859	17 175 483
		24 536 059	23 349 683
Summa anläggningstillgångar		24 536 059	23 349 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	*7*		
Kundfordringar		98 802	13 450
Övriga fordringar		7 080	8 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 506	11 747
		124 388	33 485
Kassa och bank	*8*	907 270	2 036 232
Summa omsättningstillgångar		1 031 658	2 069 717
SUMMA TILLGÅNGAR		25 567 717	25 419 400

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 783 840	13 783 840
Upplåtelseavgift		2 337 099	2 337 099
Kapitaltillskott		975 326	975 326
Reparationsfond	*9*	874 624	872 967
		17 970 889	17 969 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-378 799	-221 334
Årets resultat		-469 875	-155 808
		-848 674	-377 142
Summa eget kapital		17 122 215	17 592 090
Långfristiga skulder	*10*	-	-
Övriga skulder till kreditinstitut		3 465 000	3 465 000
Kortfristiga skulder	*11*		
Övriga skulder till kreditinstitut (förf <1 år)		4 600 000	3 910 000
Leverantörsskulder		89 608	168 288
Skatteskulder		55 092	42 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 802	241 108
Summa kortfristiga skulder		4 980 502	4 362 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 567 717	25 419 400

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	11 634 000	11 634 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna upplysningar

Föreningens finansiella rapporter är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fr o m år 2014 tillämpar föreningen K3-regelverket.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen. Intäkter periodiseras i enlighet med kontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Om en tillgång delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Följande bedömda avskrivningssatser tillämpas:

Stomme och grund 1%
Stomkompl/innerväggar 1,66%
Värme och VS ca 2,5%
Gården 5%
Fasad ca 4%
Fönster 5%
Yttertak ca 5%
Restposter inkl hiss ca 2-4%
Balkonger 2,5%
Inventarier 20%
Maskiner 10%

NOTER

Not 1 Årsavgifter, hyror m.m.

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Medlemsavgifter, lägenheter	736 876	736 876
Hyror lokaler	835 008	825 324
Fastighetsskatt, lokaler	73 412	72 604
Vidarefakturerad kostnad	-	5 000
Försäkringsersättningar	-	2 040
Överlåtelseavgifter	3 360	4 432
Pantsättningsavgifter	4 928	3 544
Diverse intäkter	2 989	2 284
Öresutjämning	-	5
Summa	**1 656 573**	**1 652 109**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Fastighetsskötsel	28 500	22 920
Teknisk förvaltning	14 561	14 081
Städning	36 721	36 378
Snöröjning	17 623	32 484
Sotning och OVK	-	26 583
Mattor	5 939	5 867
Gården	6 516	8 001
Hiss, service och besiktning	7 696	7 317
Förbrukningsmaterial	6 712	3 953
Korttidsinventarier	21 920	-
Summa	**146 188**	**157 584**

Reparationer

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Reparation lokaler	-	53 296
Reparation tvättstuga	4 273	17 663
Reparation lås	36 980	33 852
Reparation portar och dörrar	4 391	34 114
Reparation VVS	16 383	21 281
Reparation elinstallationer	3 791	4 500
Reparation hiss	37 446	12 845
Reparation tak	0	130 169

Reparation fasad	-	796
Reparation fönster	2 750	-
Brandskydd	27 474	-
Summa	**133 488**	**308 516**

Taxebundna kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
El	34 578	36 077
Värme	275 824	286 504
Vatten	39 449	37 631
Sophämtning	40 216	37 598
Summa	**390 067**	**397 810**

Fastighetsförsäkring och Bredband

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Fastighetsförsäkring	21 963	22 820
Kabel-TV och bredband	6 851	6 634
Telefon	1 234	-
Summa	**30 048**	**29 454**

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Revisionskostnad, extern revisor	26 583	23 142
Utgift styrelse och stämma	26 768	12 529
Ekonomisk förvaltning	47 921	47 944
Administrationskostnader	8 038	4 811
Konsultarvoden	-10 178	132 577
Avgifter till organisation	9 398	9 570
Kurser och litteratur	458	444
Övriga driftskostnader	42 494	30 582
Fastighetsskatt, lokaler	73 420	73 420
Fastighetsavgift	32 875	31 700
Summa	**257 777**	**366 719**

Not 3 Byggnad och inventarier

	2017-12-31	*2016-12-31*
Stomme och grund	7 117 771	7 117 771
Avskrivning stomme och grund	-803 761	-724 835
Restvärde	**6 314 010**	**6 392 936**
Stomkomp./innerväggar	4 186 924	4 186 924
Avskrivning stomkomp./innerväggar	-354 074	-284 386
Restvärde	**3 832 850**	**3 902 538**
Värme och VS	3 289 653	3 289 653
Avskrivning värme och VS	-1 100 159	-1 011 303
Restvärde	**2 189 494**	**2 278 350**
Gården	1 413 816	1 413 816
Avskrivning gården	-494 836	-424 145
Restvärde	**918 980**	**989 671**
Fasad	1 597 974	1 380 272
Avskrivning fasad	-150 723	-199 843
Restvärde	**1 447 251**	**1 180 429**
Fönster	652 482	652 482
Avskrivning fönster	-130 496	-97 872
Restvärde	**521 986**	**554 610**
Yttertak	418 692	418 692
Avskrivning yttertak	-105 621	-84 749
Restvärde	**313 071**	**333 943**
Restpost inkl hiss	2 791 002	2 791 002
Avskrivning restpost inkl hiss	-1 315 260	-1 247 996
Restvärde	**1 475 742**	**1 543 006**
Inventarier	45 554	45 554
Avskrivningar inventarier	-45 554	-45 554
Restvärde	**-**	**-**
Maskiner	128 922	105 853
Avskrivningar maskiner	-108 160	-105 853
Restvärde	**20 762**	**-**

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 808 012	21 808 012
- Nyanskaffningar	2 292 664	
- Avyttringar och utrangeringar	-690 137	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 632 528	-4 147 395
- Årets avskrivning enligt plan	-516 073	-485 133
- Avyttringar och utrangeringar	99 921	
Redovisat värde vid årets slut	**18 361 859**	**17 175 484**

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	15 853 000	15 853 000
Taxeringsvärde mark:	28 089 000	28 089 000
Summa taxeringsvärde	**43 942 000**	**43 942 000**

Not 4 Ränteintäkter m.m.

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Ränteintäkter	-	900
Skatteränta	-33	-516
Summa	**-33**	**384**

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Låneräntor	59 747	60 279
Kapital- och bankkostnader	2 812	2 808
Summa	**62 559**	**63 087**

Not 6 Exceptionella kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Exceptionella kostnader (Utrangering av äldre fasad/balkonger i samband med renovering)	590 215	-
Summa	**590 215**	**-**

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Kundfordringar	98 802	13 450
Skattekonto	251	284
Skattefordran	6 829	8 004
Förskottsbetalda kostnader	18 506	11 747
Summa	**124 388**	**33 485**

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	*2016-12-31*
Bank	490 371	1 319 333
Bank	416 899	716 899
Summa	**907 270**	**2 036 232**

Not 9 Reparationsfond

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående balans	872 967	803 118
Årets avsättning görs	131 826	131 826
Förra årets ianspråkstagande	-130 169	-61 977
Utgående balans	**874 624**	**872 967**

Not 10 Långfristiga skulder

	2017-12-31	*2016-12-31*
Lån Nordea	3 465 000	3 465 000
Summa	**3 465 000**	**3 465 000**

Not 11 Kortfristiga skulder

	2017-12-31	*2016-12-31*
Lån Nordea	-	2 000 000
Lån Nordea	-	1 910 000
Lån Nordea	2 600 000	-
Lån Nordea	2 000 000	-
Leverantörsskulder	89 608	168 288
Skatteskuld	9 427	9 427
Momsavräkning	45 665	33 487
Upplupna räntekostnader	9 730	9 320
Upplupna kostnader	71 399	65 736
Förskottsbetalda avgifter	68 697	70 003
Förskottsbetalda hyror	85 976	96 049
Summa	**4 980 502**	**4 362 310**

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 2 maj 2018

Anders Ljungqvist

Matti Hulterström

Katrin Boström

Johan Stjernström

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 maj 2018

BDO Mälardalen AB

Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöhästen 27
Org.nr. 769602-8799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöhästen 27 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöhästen 27 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2018

BDO Mälardalen AB

Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor