



Årsredovisning 2017

Brf Sankt Göran 3

Org. 716425-8076

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kundservice: 08-522 18 242

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Sankt Görans 3 i Stockholms kommun förvärvades 2014-12-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Maria Prästgårdsgatan 10 och Björngårdsgatan 8. Fastigheten byggdes 1905 och har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 670 kvm, varav 2 451 kvm utgör lägenhetsyta och 219 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 14 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 22 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilket sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte pump	2015
Fönsterrenovering vindslgh	2015
Renovering skorstenar	2015
Byggnation vindslägenheter	2015
Fönsterrenovering mot gården	2016
Viss fasadrenovering mot gatan	2016
Säkerhetsdörrar	2016
Postboxar och tidningshållare	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agents Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-13. Anmälan till Bolagsverket angående verklig huvudman 2018-01-24. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 37 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 38. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

97 AB 14 14

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Astrid Friberg	ledamot
Johanna Augustin	ledamot
Kristina Smith	ledamot
Lars Tallert	ledamot
Anna Berlin	ledamot
Maud Herlöf	suppleant
Hans Sjöbäck	suppleant
Monica Häger	suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander, Mapema valts. Olle Zetterberg valdes till förtroendevald revisor.

Valberedningen består av Björn Pahlsson, Rikard Wanselius och Lena Jansson.

Föreningen höll en extra stämma 2017-05-29 för beslut av nya stadgar, andra läsningen.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Handelser under räkenskapsåret

Under året har följande underhåll och förbättring av fastigheten skett:

- Upphandling och genomförande av total stamreovering, inklusive ombyggnad av badrum. Vid rivning av badrummen upptäcktes att brandskyddet var otillräckligt, vilket åtgärdades i alla lägenheter. Nytt brandskydd samt ytterligare ÄTA-åtgärder (ändringar, tillägg, avgående som inte är inräknat/avtalat i projektet) innebär ökade kostnader. Styrelsen har ansvarat för upphandling och kontakt med entreprenör och konsult. Informationsmöten för medlemmar har hållits samt information via hemsidan. Styrelsen har haft regelbundna byggmöten och besiktningar med entreprenör och konsult.

- Målning av balkonger på Maria Prästgårdsgata 10.
- Inköp av nya stolar till gården.
- Underhållsarbeten av mindre karaktär har genomförts löpande.

Föreningens resultat för år 2017 är - 6 609 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 331 Kkr. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2017 ökat något vilket är i linje med det normala.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 668 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet - 5 941 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med - 5 941 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med -3 362 Kkr. Totalt har föreningen lagt ner 43 Kkr i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Stamreovering ink ÄTA
Balkongmålning
Stolar till gården

47 AB EF

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 4 350 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Inget omfattande underhåll planeras under 2018. Underhållsarbeten av mindre karaktär genomförs vid behov. Med hänsyn till de omfattande åtgärdsarbeten som utförts sedan 2015, så planeras trapphusrenoveringen till år 2020.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Målning av trapphus	2020	300
Fönsterrenovering mot gatan MPG	2020	450
Utbyte tätskikt terrassbjälkslag gården	2023	1 600
Fasadrenovering gården/gatan	2025	2 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Kapitaltillkott
Belopp vid årets ingång	94 795 219	11 558	46 180	-713 704	-1 330 873	1 559 627
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			14 864	-14 864		
Balanseras i ny räkning				-1 330 873	1 330 873	
Årets resultat					-6 608 797	-6 608 797
Belopp vid årets utgång	94 795 219	11 558	61 044	-2 059 441	-6 608 797	-5 049 170

Fier årsoversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 712	1 797	1 641	82
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-6 609	-1 331	-650	-18
Soliditet, %	75	78	78	77
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	572	571	545	573
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 640	11 640	11 640	12 859
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	42 816	42 816	42 816	42 586
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,54	1,57	1,69	1,80
Fastighetens belåningsgrad, % **	24	24	24	24

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

47 AB

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 059 441
Årets resultat	-6 608 797
	<hr/>
	-8 668 238
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	61 044
I ny räkning överföres	-8 729 282
	<hr/>
	-8 668 238

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

97 AB A 15/16

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 707 267	1 791 338
Övriga rörelseintäkter	3	4 650	6 000
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 711 917	1 797 338
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-6 726 381	-1 829 681
Övriga externa kostnader	5	-462 727	-270 938
Personalkostnader	6	-67 200	-45 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-667 827	-579 611
Summa rörelsens kostnader		-7 924 135	-2 726 194
Rörelseresultat		-6 212 218	-928 856
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		597	111
Räntekostnader		-397 176	-402 128
Summa finansiella poster		-396 579	-402 017
Resultat efter finansiella poster		-6 608 797	-1 330 873
Årets resultat		-6 608 797	-1 330 873

AB

2017-12-31

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	108 163 946	108 829 166
Inventarier	8	40 532	0
Summa materiella anläggningstillgångar		108 204 478	108 829 166
Summa anläggningstillgångar		108 204 478	108 829 166
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		20 911	27 661
Övriga fordringar		76 487	138 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 717	57 572
Summa kortfristiga fordringar		157 115	224 122
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	5 003 946
Summa kortfristiga placeringar		0	5 003 946
Kassa och bank		8 250 354	6 608 538
Summa omsättningstillgångar		8 407 469	11 836 606
SUMMA TILLGÅNGAR		116 611 947	120 665 772

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	Not	
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	94 806 777	94 806 777
Kapitaltillskott	1 559 627	1 559 627
Reservfond	61 044	46 180
Summa bundet eget kapital	96 427 448	96 412 584
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 059 441	-713 704
Årets resultat	-6 608 797	-1 330 873
Summa fritt eget kapital	-8 668 238	-2 044 577
Summa eget kapital	87 759 210	94 368 007
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	25 769 982	25 769 982
Övriga skulder	65 890	65 890
Summa långfristiga skulder	25 835 872	25 835 872
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 648 283	113 831
Aktuell skatteskuld	86 872	82 775
Övriga skulder	-73 308	-3 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355 018	268 693
Summa kortfristiga skulder	3 016 865	461 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 611 947	120 665 772

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 212 218	-928 856
Avskrivningar	667 827	579 611
Erhållen ränta mm	597	111
Erhållen ränta	-397 176	-402 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 940 970	-751 262
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 750	-8 051
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	60 257	-143 502
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	2 534 452	96 125
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	20 520	-126 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 318 991	-933 477
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-2 970 952
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-43 139	0
Omklassificering av pågående nyanläggningar	0	10 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 139	-2 960 012
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	1 240 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 240 564
Förändring av likvida medel	-3 362 130	-2 652 925
Likvida medel vid årets början	11 612 484	14 265 409
Likvida medel vid årets slut	8 250 354	11 612 484

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år (1 %)

Fastighetsförbättringar 10-100 år (1-10 %)

Inventarier 5 år (20%)

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter & hyresintäkter	2017	2016
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgift bostäder	1 262 853	1 277 321
	Hyresintäkter bostäder	267 886	266 702
	Hyresintäkter lokaler	222 518	220 255
	Hyresrabatt	-55 499	0
	Övriga intäkter	9 509	27 060
	Summa årsavgifter & hyresintäkter	1 707 267	1 791 338

AB

11

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övriga intäkter	4 650	6 000
	Summa övriga rörelseintäkter	4 650	6 000
Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	31 902	30 347
	Städ och entremattor	62 110	61 254
	Reparation och underhåll	5 921 834	990 346
	El	60 729	58 304
	Fjärrvärme	410 737	408 771
	Vatten	54 708	51 971
	Renhållning/sophämtning	54 681	50 437
	Försäkringspremier	51 129	48 944
	Fastighetsskatt/avgift	44 000	56 672
	Övriga driftkostnader	34 551	72 635
	Summa driftkostnader	6 726 381	1 829 681
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	42 181	40 839
	Revision	25 475	37 365
	Konsultarvoden	358 152	176 730
	Servicavg till brf-organisation	4 926	4 883
	Advokat & Rättegångskostnader	21 270	0
	Bankkostnad	2 410	2 252
	Inkassokostnader	191	193
	Övriga externa kostnader	8 122	8 676
	Summa övriga externa kostnader	462 727	270 938
Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	51 134	34 975
	Sociala avgifter	16 066	10 989
	Summa Personalkostnader	67 200	45 964

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	109 941 632	106 970 680
	Årets anskaffning	0	2 960 012
	Omklassificeringar	0	10 940
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 941 632	109 941 632
	Ingående avskrivningar	-1 112 466	-532 855
	Årets avskrivningar	-665 220	-579 611
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 777 686	-1 112 466
	Utgående redovisat värde	108 163 946	108 829 166
	Redovisat värde byggnader	52 107 418	52 772 638
	Redovisat värde mark	56 056 528	56 056 528
	Summa redovisat värde	108 163 946	108 829 166
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	61 044 000 24 044 000	61 044 000 24 044 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Inköp	43 139	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 139	0
	Årets avskrivningar	-2 607	0
	Utgående redovisat värde	40 532	0
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkring	48 969	39 211
	Förutbetalt arvode Agentia Förvaltning	10 748	10 537
	Bredband & Kabel-tv	0	939
	Övriga förutbetalda kostnader	0	6 885
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 717	57 572

47 AB

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder		2017-12-31	2016-12-31	
	Depositioner		65 890	65 890	
	Amortering efter 5 år		25 769 982	25 769 982	
	Summa långfristiga skulder		25 835 872	25 835 872	
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
	SEB	2022-12-28	2,40		8 532 534
	SEB	2019-12-28	1,73		8 618 724
	SEB	2019-05-28	0,38		8 618 724
	Summa			0	25 769 982
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				25 769 982
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2017-12-31	2016-12-31	
	Förutbetalda avgifter/hyror		129 847	110 437	
	Upplupen ränta SEB		3 715	2 900	
	Upplupet arvode inkl soc acg		67 200	45 964	
	Upplupen kostnad fjärrvärme		62 072	61 062	
	Övriga upplupna kostnader		92 184	48 330	
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 018	268 693	

Handwritten signature: *AB*

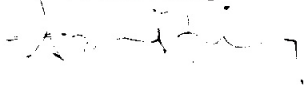
NOTER

Ovriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>25 856 172</u>	<u>25 856 172</u>
Summa ställda säkerheter	25 856 172	25 856 172

Stockholm 2018-04-01

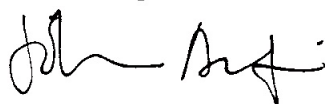
Astrid Friberg



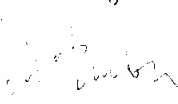
Lars Tallert



Johanna Augustin



Kristina Smith



Anna Berlin



Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4-2018.

Baker Tilly Mapema AB



Staffan Zander

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

Olle Zetterberg

Förtroendevald revisor