

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Skruven 6 i Stockholm**

716418-7952

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Skruven 6 i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Skruven 6 byggdes 1924 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är 2449 kvm varav 2116 kvm utgör lägenhetsyta och 333 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 748kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Adfingo Fastighetsservice AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av fönster

#### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte	1996
Renovering tak	2001
Ommålning trapphus	2003
Byte av elstigar	2004
Renovering fasad	2007
Renovering fönster	2007
Godkänd OVK-besiktning	2009
Installation ny undercentral	2010
Ny torktumlare till tvättstugan	2012
Installation Fiberbredband	2012
Ny tvättmaskin och nytt torkskåp	2014
Ny belysning på vinden	2015
Nya branddörrar vind och källare	2015

Godkänd OVK-besiktning	2015
Nya hissar	2016
Renovering av fönster	2017

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 26 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med 3st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta (m <sup>2</sup> )	Kontraktets löptid
Kontor	44	2019-02-28
Kontor	18,2	2021-03-01
Livsmedelsbutik	271	2020-12-31

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Annette Johansson	Ordförande
Birgitta Schwartz	Kassör
Kerstin Salas Lindell	Sekreterare
Arne Ek	Ledamot
Anna Paulson	Ledamot

Revisor har varit Margareta Sandberg, KPMG.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 67.200 kr.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 55 133 000 kr varav 35 256 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 49 800 000 kr samt lokaler 5 333 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 397 229	1 397 122	1 366 783	1 423 614
Resultat efter fin. poster	-1 642 204	-1 064 270	-524 731	30 354
Soliditet (%)	99	99	99	86
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	477	477	471	454
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	2 496
Elkostnad/kvm totalyta	12	15	16	14
Värmekostnad/kvm totalyta	139	143	132	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	26	19	16
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	56	67	56	56

**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 (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Underhålls- fonder</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	26 843 277	14 090 140	203 474	-1 062 339	-1 064 270	<b>39 010 282</b>
Reservering yttre fond			137 031	-137 031		<b>0</b>
Reservering balkongfond			4 150			<b>4 150</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 064 270	1 064 270	<b>0</b>
Årets resultat					-1 642 204	<b>-1 642 204</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 843 277</b>	<b>14 090 140</b>	<b>344 655</b>	<b>-2 263 640</b>	<b>-1 642 204</b>	<b>37 372 228</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 126 609
reservering yttre fond enligt stadgar	-137 031
ianspråkstagande av yttre fond	0
årets förlust	-1 642 204
	<b>-3 905 844</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 905 844
	<b>-3 905 844</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 432 546	1 397 122
Övriga rörelseintäkter		0	6 691
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 432 546</b>	<b>1 403 813</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 582 446	-2 013 661
Övriga externa kostnader	3	-160 702	-124 982
Arvoden och personalkostnader	4	-86 627	-84 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 134	-244 025
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 073 909</b>	<b>-2 467 296</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 641 363</b>	<b>-1 063 483</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-841	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-787
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-841</b>	<b>-787</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 642 204</b>	<b>-1 064 270</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 642 204</b>	<b>-1 064 270</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 642 204</b>	<b>-1 064 270</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	36 923 576	37 149 305
Inventarier, verktyg och installationer	6	118 958	137 363
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 042 534</b>	<b>37 286 668</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 042 534</b>	<b>37 286 668</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	82 009	59 677
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 009</b>	<b>59 677</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		696 132	2 097 266
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>696 132</b>	<b>2 097 266</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>778 141</b>	<b>2 156 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 820 675</b>	<b>39 443 611</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		26 843 277	26 843 277
Upplåtelseavgifter		14 090 140	14 090 140
Fond för yttre underhåll		302 430	165 399
Balkong fond		42 225	38 075
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 278 072</b>	<b>41 136 891</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 263 640	-1 062 339
Årets resultat		-1 642 204	-1 064 270
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 905 844</b>	<b>-2 126 609</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 372 228</b>	<b>39 010 282</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		72 839	33 460
Skatteskulder		87 576	159 147
Övriga skulder		3 594	10 993
Förutbetalda avgifter och hyror		196 824	140 105
Upplupna kostnader	8	87 614	89 624
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>448 447</b>	<b>433 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 820 675</b>	<b>39 443 611</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Materiella anläggningstillgångar

\*Fastighetsförbättringar skrivs av med 2 - 6,66%

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar*	50 år
Takrenovering	15 år
Fasad	40 år
Värmeanläggning	30 år
Installationer	10 år
Inventarier	15 år

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 008 681	1 010 131
Hysesintäkter lokaler, moms	409 765	378 135
Hysesintäkter förråd	3 921	640
Hysesintäkter övr objekt	450	0
Deb. fastighetsskatt, moms	9 653	8 132
Öres- och kronutjämning	77	84
	<b>1 432 547</b>	<b>1 397 122</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	24 939	19 334
Snöröjning/sandning	11 903	6 064
Städning grundavtal	37 494	38 704
Städning extradebiteringar	0	3 522
Hyra av entrémattor	5 497	4 385
Rengöring/sanering	5 809	7 215
Sotning	5 460	0
Brandskydd	0	6 388
Övr. besiktn./kontroller	0	5 337
Bevakning	1 225	1 715
Serviceavtal	-85	5 600
Hiss serviceavtal	2 413	0
Hyseslokal	0	4 873
Tvättstuga	9 136	9 126
Trapphus	0	1 913
Vind	9 618	0
Soprum	4 533	28 329
Dörrar och lås	22 262	12 543
VA	37 094	79 581
Värme	4 802	1 274
Ei	8 858	3 602
Hissar	0	923 904
Övriga rep/underh installation	0	7 276
Tak	0	58 278
Fasader	19 646	3 056
Fönster	1 691 511	68 948
Gård	540	19 558
Övriga rep./underhåll	19 403	0
Elavgifter	29 976	36 562
Uppvärmning	340 463	350 526
Vatten	55 479	63 729
Sophämtning	15 715	14 448
Grovsopor	22 585	33 714
Fastighetsförsäkring	49 193	52 815
Kabel-tv	18 898	18 823
Bredband	39 291	37 489
Fastighetsskatt	53 330	53 330
Kommunal fastighetsavgift	34 190	31 700
Justering fast.skatt/avgift	1 268	0
	<b>2 582 446</b>	<b>2 013 661</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	400	14 487
Administration, kontorsmaterie	3 087	3 977
Styrelseomkostnader	1 465	1 448
Revisionsarvode extern revisor	22 000	21 829
Möteskostnader	0	580
Arvode ekonomisk förvaltn.	41 994	41 658
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 561	4 314
Konsultarvoden	0	25 000
Bankkostnader	2 693	2 648
Juridisk konsultation	82 658	3 638
Medlems- och föreningsavgifter	4 843	4 950
Trivselkostnader	0	453
	<b>160 701</b>	<b>124 982</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	67 200	66 000
Sociala avgifter	19 427	18 628
	<b>86 627</b>	<b>84 628</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 400 269	24 400 269
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 400 269</b>	<b>24 400 269</b>
Ingående avskrivningar	-2 840 691	-2 615 071
Årets avskrivningar	-225 729	-225 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 066 420</b>	<b>-2 840 691</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 333 849</b>	<b>21 559 578</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 877 000	19 877 000
Taxeringsvärden mark	35 256 000	35 256 000
	<b>55 133 000</b>	<b>55 133 000</b>
Bokfört värde byggnader	21 333 849	21 559 578
Bokfört värde mark	15 589 728	15 589 728
	<b>36 923 577</b>	<b>37 149 306</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	213 441	213 441
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>213 441</b>	<b>213 441</b>
Ingående avskrivningar	-76 078	-57 673
Årets avskrivningar	-18 405	-18 405
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 483</b>	<b>-76 078</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 958</b>	<b>137 363</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

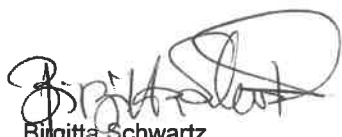
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetald försäkring	50 231	44 626
Förutbetalt serviceavtal	0	1 225
Förutbetalt bredband	9 095	9 095
Förutbetald kabel-tv	4 732	4 730
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 674	0
Förutbetald snöröjning	7 276	0
	<b>82 008</b>	<b>59 676</b>

**Not 8 Upplupna kostnader**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad revisor	21 810	18 000
Upplupen kostnad el	1 226	6 464
Upplupen kostnad värme	49 416	50 412
Upplupen kostnad vatten	9 295	10 093
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	2 220	1 144
Upplupen kostnad grovsopor	3 647	3 511
	<b>87 614</b>	<b>89 624</b>

Stockholm den 13/3 2018

  
Annette Johansson  
Ordförande

  
Birgitta Schwartz  
Kassör

  
Kerstin Salas Lindell  
Sekreterare

  
Arne Ek  
Ledamot

Anna Paulsson  
Ledamot



**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor