

Årsredovisning

för

Brf Studenten 1

769607-7457

Räkenskapsåret

2016-07-01 – 2017-06-30

R MM
JA

Styrelsen för Brf Studenten 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 2001-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-07 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 Studenten 1 byggdes 1939. Byggnadens totalyta är 640 kvm varav 630 kvm utgör lägenhetsyta och 10 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 638 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av POS Fastighetsvård AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2 av styrelsemedlemmar har gått på tre kurser arrangerade av Bostadsrätterna
- Föreningen har ökat ammorteringstakten från 8.940 kr till 14.400 kr per år
- Städdagar 2/10 och 13/5
- Påbörjat underhållsplan
- Klottersanering av fasaden
- Nya parkeringsavtal samt höjning av parkeringsavgiften från 220kr/mån till 500kr/mån
- Tecknat nytt elavtal
- Installerat brandsläckare och brandvarnare i fastigheten

MM
DA
R

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År	
Renovering balkonger	2005	
Målning branddörr	2005	
Stamrenovering och el	2009	
Takrenovering	2015	
Ny värmeväxlare	2015	
Sanering och isolering av vind	2015	
Installation av fiber	2016	
Installation ny koddosa entre Lödöse 3	2016	
Installation ny koddosa entre Lödöse 1	2017	
Ny torktumlare	2017	
Planerad åtgärd	År	
Installera nya garagedörrar	2018	Kostnad: 90.000kr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 13st medlemslägenheter. Ingen lägenhet har överlåts under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st p-platser, 2 st dubbelgarage och 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Giltigt tom
Kontor	10 m ²	2018-12-31

Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsuthyrning under året.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Diana Leverington	Ordförande
Johanna Ander	Ledamot
Mattias Modin	Ledamot
Jouni Kemppainen	Suppleant
Madeleine Agartz	Suppleant

Revisor har varit Thomas Rylander,

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/11 kl 19.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inget arvode har utbetalats till styrelsen under året.

Mh
JA
D

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 10 772 000 kr varav 5 112 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 10 400 000 kr samt lokaler 372 000 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.

Flerårsöversikt (Kr)	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	591 397	591 707	501 708	501 726
Resultat efter fin. poster	24 913	-173 202	-1 280 276	-61 631
Soliditet (%)	54	54	55	64
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	796	796	796	796
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 847	7 864	7 878	6 306
Elkostnad/kvm totalyta	33	31	30	31
Värmekostnad/kvm totalyta	232	240	227	237
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	35	23	0
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	50	50	45	24

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 obeskaffade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 519 598	433 324	178 673	-2 031 076	-173 202	5 927 317
Reservering yttre fond			32 316	-32 316		0
Disposition av föregående års resultat:				-173 202	173 202	0
Årets resultat					24 913	24 913
Belopp vid årets utgång	7 519 598	433 324	210 989	-2 236 594	24 913	5 952 230

DL
R
MA

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 204 278
avsättning yttre fond	-32 316
årets vinst	24 913
	-2 211 681
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 211 681
	-2 211 681

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

DL
MM
JA
Q

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	591 397	591 706
Summa rörelseintäkter		591 397	591 706
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-359 245	-543 616
Övriga externa kostnader	3	-35 969	-41 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78 093	-78 093
Summa rörelsekostnader		-473 307	-663 650
Rörelseresultat		118 090	-71 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 177	-101 281
Summa finansiella poster		-93 177	-101 258
Resultat efter finansiella poster		24 913	-173 202
Resultat före skatt		24 913	-173 202
Årets resultat		24 913	-173 202

MM
DL
Q

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 933 309	11 011 402
Summa materiella anläggningstillgångar		10 933 309	11 011 402
Summa anläggningstillgångar		10 933 309	11 011 402
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	28 529	26 385
Summa kortfristiga fordringar		28 529	26 385
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		44 442	103
Summa kassa och bank		44 442	103
Summa omsättningstillgångar		72 971	26 488
SUMMA TILLGÅNGAR		11 006 280	11 037 890

MM
DL JA
R

Balansräkning

Not

2017-06-30

2016-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		7 519 598	7 519 598
Upplåtelseavgifter		433 324	433 324
Fond för yttre underhåll		210 989	178 673
Summa bundet eget kapital		8 163 911	8 131 595

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 236 594	-2 031 077
Årets resultat		24 913	-173 202
Summa fritt eget kapital		-2 211 681	-2 204 279
Summa eget kapital		5 952 230	5 927 316

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit		0	38 232
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	4 943 405	4 954 380
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-14 400	-9 060
Summa långfristiga skulder		4 929 005	4 983 552

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		14 400	9 060
Leverantörsskulder		1 358	17 890
Skatteskulder		40 986	38 655
Övriga skulder		0	445
Förutbetalda avgifter och hyror		41 362	41 673
Upplupna kostnader	8	26 939	19 299
Summa kortfristiga skulder		125 045	127 022

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 006 280

11 037 890

MM
DA
R

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

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Branddörr	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Arsavgifter bostäder	501 708	501 708
Hysesintäkter lokaler	10 019	9 342
Hysesintäkter garage	25 740	25 740
Hysesintäkter p-plats	10 560	10 737
Hysesintäkter förråd	21 000	19 250
Hysesintäkt kabel-tv	22 308	22 308
Påminnelseavgift	60	120
Öres- och kronutjämning	2	2
Övriga rörelseintäkter	0	2 500
	591 397	591 707

MM JA
DL R

Not 2 Fastighetskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Fastighetsskötsel grundavtal	8 400	8 400
Snöröjning/sandning	5 255	14 962
OVK	0	5 125
Övr. besiktn./kontroller	0	3 240
Serviceavtal	1 688	1 563
Tvättstuga	26 457	0
Trapphus	523	413
Vind	0	178 168
Dörrar och lås	8 194	658
VA	0	2 375
Värme	0	4 750
EI	0	475
Portar	1 775	0
Fasader	0	21 050
Övriga rep/underhåll utvändigt	3 120	0
Gård	0	2 947
Vattenskada	8 813	0
Elavgifter	20 962	20 085
Uppvärmning	148 563	153 469
Vatten	20 737	22 313
Sophämtning	6 624	6 656
Fastighetsförsäkring	11 943	11 479
Tomträttsavgäld	43 000	43 000
Kabel-tv	22 376	22 284
Fastighetsskatt	3 720	3 720
Kommunal fastighetsavgift	17 095	16 484
	359 245	543 616

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Förbrukningsmaterial	1 305	3 215
Administration, kontorsmaterie	820	908
Arvode ekonomisk förvaltn.	25 929	25 160
Extradeb. ekonomiskförvaltn	200	2 250
Konsultarvoden	0	3 375
Bankkostnader	2 263	5 083
Tidning/tidskrifter/facklitter	450	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 900	1 950
Övriga externa kostnader	1 101	0
	35 968	41 941

MM
JA
R

Brf Studenten 1
Org.nr 769607-7457

Not 4 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde

Taxeringsvärden byggnader
Taxeringsvärden mark

Bokfört värde byggnader
Bokfört värde mark

	2017-06-30	2016-06-30
	9 021 164	9 021 164
	9 021 164	9 021 164
	-583 762	-505 669
	-78 093	-78 093
	-661 855	-583 762
	8 359 309	8 437 402
	5 660 000	5 660 000
	5 112 000	5 112 000
	10 772 000	10 772 000
	8 359 309	8 437 402
	2 574 000	2 574 000
	10 933 309	11 011 402

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring
Förutbetald Kabel-tv
Förutbetald Tomträttsavgäld
Förutbetald Bostadsrätterna

	2017-06-30	2016-06-30
	10 212	9 901
	5 617	3 783
	10 750	10 750
	1 950	1 950
	28 529	26 384

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %
Stadshypotek	1,6
Stadshypotek	2
Stadshypotek	1,78

Datum för
ränteändring

Lånebelopp
2017-06-30

Lånebelopp
2016-06-30

871 583
571 822
3 500 000
4 943 405

882 558
571 822
3 500 000
4 954 380

Not 7 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

	2017-06-30	2016-06-30
	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

MM
DL

Not 8 Upplupna kostnader

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	19 067	19 298
Upplupna kostnader värme	4 325	0
Upplupna kostnader vatten	3 547	0
	26 939	19 298

Stockholm den 19/10 2017



Diana Leverington
Ordförande



Mattias Modin
Ledamot



Johanna Ander
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/10 2017



Thomas Rylander
Auktoriserad revisor
Lekmanna

**REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BRF STUDENTEN 1, 769607-7457**

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstryker

att resultat- och balansräkning fastställts och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstryker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016/2017.

Stockholm 2017-10-24



Thomas Rylander
Av föreningen vald lekmannarevisor