

Årsredovisning

Brf Sjöråen 18

769604-2725

Styrelsen för Brf Sjöråen 18 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sjöråen 18 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2019-06-25. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2019-06-25


Christina Blumenberg

Årsredovisning

Brf Sjöraen 18

769604-2725

Styrelsen för Brf Sjöraen 18 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändmål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter

Christina Blumenberg, ordförande

Fabian Fischer

Ulrika Blumenberg

Styrelsesuppleanter

Ylva Maria Blumenberg

Carl Wattrang

Extern, godkänd revisor

Dick Helén

Förvaltningen

Den ekonomiska och viss teknisk förvaltning har skötts av Eken Fastighet. Under året har ersättning ej utgått till styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie stämma hölls den 27 juni 2018. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit fyra protokollförda sammanträden (finns att ladda ned som pdf-filer från föreningens hemsida). Vid årets slut hade föreningen femton medlemslägenheter samt sex hyreslokaler. Under året har inga bostadsrättslägenheter överlåtits.

Under året har bland annat följande åtgärder vidtagits:

Löpande underhåll såsom lagning av fasad- gårds- och trappbelysning, portlås, kodlås, tvättstugamaskiner, sönderkörda stuprör, portglas etc. Klottersanering av fasad, stuprör, dörrar samt fönsterbleck.

Omdragning av tidigare felinstallerad fiberkabel till grannfastigheten. Omdragning av lokalhyresgästs felaktiga elinstallationer efter kabelbrand. Duvsanering på tak samt installation av nät där de bygger bon. Byte av elpatroner i varmvattenpannor samt omdragning av feldimensionerad el i anslutning till dessa. Påbörjat långtidsmätning av radon. Projektering av uppdelning gemensam elmätare till egna abonnemang. Bevakning av Sushins installation av nytt ventilationssystem, värme/kyla samt gas. Påbörjat projektering av vattenmätarbyten, takmålning, energideklaration samt omfattande fönsterrenovering.

Ekonomi

Nya taxeringsvärdet för fastigheten är 34 651 000 kr, varav 21 491 000 avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 30 400 000 samt lokaler 4 251 000. Nästa taxering sker sommaren 2019.

Under åren 1999-2018 har 10.55 miljoner kr av beviljat lån på 10.55 miljoner uttagits. Amorteringarna uppgår till 80 000 kr för år 2018. Föreningens lån har amorterats ned till 7 518 216 kr per den 31 december 2018.

Fastighetsförsäkringen i Länsförsäkringar gäller fullvärde och inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen, förmögenhetsbrott, ROT-försäkring, miljöansvar, rättsskydd samt ohyra.

Avgifterna för bostäder utgjorde per den 31 december 2018, i genomsnitt cirka 368 kr per kvm lägenhetsyta och år. Avgiften inkluderar ej värme. Fastigheten värms huvudsakligen med direktverkande el som betalas av medlemmarna direkt till vald elleverantör. Även varmvattenförbrukningen mäts och faktureras separat.

I föreningens sex lokaler (hyresrätter) bedrivs följande verksamheter:

- Hudvårdssalong, 3-årskontrakt, löptid 2022-02-28.
- Sushibar, 3-årskontrakt, löptid 2020-10-31.
- Sushibar matsal, 3-årskontrakt, löptid 2020-10-31.
- Designstudio, 3-årskontrakt, löptid 2021-08-31.
- Juvelerare, 3-årskontrakt, löptid 2021-02-28.
- Skrädderi, 3-årskontrakt, löptid 2020-03-31.

Föreningen är sedan januari 2011 momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 161	1 041	1 037	857
Resultat efter finansiella poster	213	135	115	-1 765
Soliditet %	69	69	66	62
Årsavgift kr/kvm BR-yta	368	368	368	368
Lån kr/kvm BR-yta	6 198	6 264	6 330	7 227

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 497 343	1 699 040	92 600	134 570	17 423 553
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			134 570	-134 570	0
Omföring till yttre fond		110 793	-110 793		0
Omföring från yttre fond		-164 500	164 500		0
Årets resultat				212 646	212 646
Belopp vid årets utgång	15 497 343	1 645 333	280 877	212 646	17 636 199

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	280 877
Årets resultat	212 646
<i>Summa</i>	<i>493 523</i>

Förslag till disposition:

Överföring till yttre fond	103 953
Överföring till yttre fond franska balkonger	1 440
Överföring till yttre fond vanliga balkonger	5 400
Balanseras i ny räkning	382 730
<i>Summa</i>	<i>493 523</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 161 443	1 040 787
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 161 443	1 040 787
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-534 576	-502 785
Övriga externa kostnader	3	-68 347	-81 828
Personalkostnader		-13 246	-12 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-261 837	-243 611
Summa rörelsekostnader		-878 006	-841 203
Rörelseresultat		283 437	199 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 415	6 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 206	-71 510
Summa finansiella poster		-70 791	-65 014
Resultat efter finansiella poster		212 646	134 570
Resultat före skatt		212 646	134 570
Årets resultat		212 646	134 570

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 323 137	23 584 101
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	37 076	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 360 213</i>	<i>23 584 101</i>
Summa anläggningstillgångar		23 360 213	23 584 101
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 223	42 493
Övriga fordringar	6	69 453	11 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	94 068	74 489
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>198 744</i>	<i>128 531</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 976 172	1 650 864
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 976 172</i>	<i>1 650 864</i>
Summa omsättningstillgångar		2 174 916	1 779 395
SUMMA TILLGÅNGAR		25 535 129	25 363 496

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	9	15 497 343	15 497 343
Fond för yttre underhåll		1 645 333	1 699 040
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>17 142 676</i>	<i>17 196 383</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		280 877	92 600
Årets resultat		212 646	134 570
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>493 523</i>	<i>227 170</i>
Summa eget kapital		17 636 199	17 423 553
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 518 216	7 598 216
Övriga skulder	11	162 000	134 000
Summa långfristiga skulder		7 680 216	7 732 216
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 000	24 000
Skatteskulder	12	4 171	8 979
Övriga skulder	13	36 447	23 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	154 096	151 247
Summa kortfristiga skulder		218 714	207 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 535 129	25 363 496

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om K2. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4. Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod (linjär avskrivning). Nedanstående avskrivningsprocent används (i enlighet med SABOs vägledning för avskrivning på byggnad).

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,83	120
Ny, till, ombyggnad	0,83	120
Fastighetsförbättringar	4,00	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver.

Not 1	Nettoomsättningens fördelning	2018	2017
	Årsavgifter	474 346	455 198
	Hysesintäkter lokaler inklusive fastighetsskatt	611 086	543 125
	Fakturerad el, värme, vatten etc*	76 011	39 328
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	0	3 136
	Summa	1 161 443	1 040 787

* Ökat pga att SKV i början av 2018 kom med ett ställningstagande (202 54979-18/111) att det ska vara moms på tillhandahållande av el, gas, värme, vatten etc som tas ut efter förbrukning av bostadsrättsinnehavare. Har tidigare endast gällt lokaler. Inbetalt kan således ej ligga som korrektivpost (se not 2) utan måste faktureras med moms.

Not 2	Fastighetskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	33 784	60 802
	Reparation och underhåll	215 253	228 636
	Övriga fastighetskostnader	9 985	5 440
	El & värme inklusive lokaler, allrum och vindar	176 488	148 067
	Inbetalt för varmvatten, tvättstuga, värme etc**	-54 882	-89 757
	Vatten & avlopp	25 402	24 223
	Avfallshantering, pappersåtervinning	31 283	29 261
	Fastighetsförsäkring	26 514	25 816
	Kabel-TV	8 184	8 062
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	62 565	62 235
	Summa	534 576	502 785

** Minskat pga SKVs ställningstagande ovan. Detta beslut upphävdes dock under hösten 2018 av Skatterättsnämnden som varande felaktigt. Därför är redovisningen för 2018 en blandning av båda regelverken.

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsmaterial/inv, kontorsmaterial, UC etc	1 166	881
	Frakt, bud, postbefordran, annonsering etc	1 709	1 817
	Revisionsarvoden, konsultarvoden	6 589	8 261
	Pant & överlåtelseadministration	0	13 055
	Redovisningstjänster	49 756	49 376
	Serviceavgift Fastighetsägarna	5 107	4 894
	Bankkostnader	2 602	2 944
	Övriga kostnader	1 417	600
	Summa	68 346	81 828

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 628 260	22 399 494
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	2 428 766
	Omklassificeringar m.m.	0	1 800 000
	Utgående anskaffningsvärden	26 628 260	26 628 260
	Ingående avskrivningar	-3 044 159	-2 800 548
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-260 964	-243 611
	Utgående avskrivningar	-3 305 123	-3 044 159
	Redovisat värde	23 323 137	23 584 101

Not 5	Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	99 405	99 405
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	37 949	0
	Försäljningar/utrangeringar	-31 731	0
	Utgående anskaffningsvärden	105 623	99 405
	Ingående avskrivningar	-99 405	-99 405
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	31 731	0
	Årets avskrivningar	-873	0
	Utgående avskrivningar	-68 547	-99 405
	Redovisat värde	37 076	0
Not 6	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto, övriga fordringar	69 453	11 549
	Summa	69 453	11 549
Not 7	Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkring, kabel-TV mm	12 941	13 306
	Upplupna intäkter för tvättstuga, el, värme och vatten	81 127	61 183
	Summa	94 068	74 489
Not 8	Kassa, bank	2018-12-31	2017-12-31
	Plusgiro	82 572	74 834
	SEB företagskonto	388 185	269 540
	SBAB sparkonto	1 505 415	1 306 490
	Summa	1 976 172	1 650 864
Not 9	Medlemsinsatser	2018-12-31	2017-12-31
	Insatskapital	5 381 352	5 381 352
	Kapitaltillskott	758 568	758 568
	Upplåtelseavgift	9 357 423	9 357 423
	Summa	15 497 343	15 497 343

Not 10	Övriga skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
	SEB bundet 2019-11-28, ränta 1.22%, amortering 24 000 kr/år	2 171 216	2 195 216
	SEB tremånadersränta, ränta 0.72%, amortering 20 000/år	1 855 000	1 875 000
	SEB tremånadersränta f.n. 0.72%, amortering 20 000/år	1 855 000	1 875 000
	SEB tremånadersränta f.n. 0.72%, amortering 16 000 kr/år	1 637 000	1 653 000
	Summa	7 518 216	7 598 216

Not 11	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Hysesdepositioner butikslokaler	162 000	134 000
	Summa	162 000	134 000

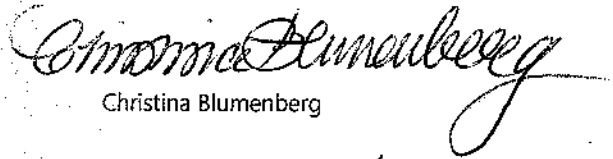
Not 12	Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
	Skatteskuld 2016	0	3 042
	Skatteskuld 2017	819	5 937
	Skatteskuld 2018	3 352	0
	Summa	4 171	8 979

Not 13	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Mervärdesskatt (moms)	36 447	10 522
	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt	0	3 887
	Upplupen löneskuld	0	9 092
	Summa	36 447	23 501

Not 14	Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	92 262	90 580
	Upplupna leverantörskostnader	61 833	60 667
	Summa	154 095	151 247

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-05-07



Christina Blumenberg



Fabian Fischer



Ulrika Blumenberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-03



Dick Helén
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för
BRF Sjøråen 18
Org.nr 769604-2725

Jag har granskat bokföringen, årsredovisningen och styrelsens förvaltning i BRF Sjøråen 18 räkenskapsåret 2018.01.01-2018.12.31

Det är styrelsen som bär ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Järfälla den 3 juni 2019



Dick Helén
Godkänd revisor