

Årsredovisning för
Brf Styrmannen 25

769614-0461

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmannen 25 (769614-0461) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Storgatan 32/ Grev Magnigatan 21 i Stockholms kommun omfattande adresserna Storgatan 32. Bostadsrättsföreningen Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
27	lägenheter, bostadsrätt	1087
3	lokaler, hyresrätt	142

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017- 05- 31 .

Styrelsen har utgjorts av:

Johan Holmqvist	Ordförande
Björn Andrén	Ledamot
Maria Fredriksson	Ledamot
Amanda Skyman	Ledamot
Kristina Westerlind	Suppleant
Carl-Fredrik Gedda	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Christer Fröjd, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Kristina Gregorsson och Claudia Khamis.

Genomförda större underhålls och investeringsåtgärder över åren.

År	Åtgärd
2008	Stambyte
2008	Byte yttertak
2009	Ny tvättstuga
2010	Renovering trapphus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under året.

Rensning och kartering av ventilationskanaler samt byte av vissa spjäll har genomförts och detta har medfört att föreningen nu har en godkänd OVK gällande i sex år. Styrelsen har även jobbat med ett underlag som fastställer villkor för andrahandsuthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 143	1 168	1 152	1 148
Resultat efter fin. poster (tkr)	-135	-47	-259	-176
Soliditet (%)	70,7	70,9	70,9	71,1

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Uppskrivningsfond resultat	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 734 708	4 182 257	24 233 028	-27 661 945	-49 770	37 438 278
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Uppskrivningsfond			-127 430	127 430		
Balanseras i ny räkning				-49 770	49 770	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-			-	
Årets resultat					-134 659	-134 659
Belopp vid årets utgång	36 734 708	4 182 257	24 105 598	-27 584 285	-134 659	37 303 619

Resultatdisposition*Belopp i kr****Förslag till resultatdisposition***

Balanserat resultat	-27 584 285
Årets resultat	-134 659
Totalt	-27 718 944

Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)

Uttag ur yttre fond

Balanseras i ny räkning

Summa

	-27 718 944
	-27 718 944

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 142 964	1 139 690
Övriga rörelseintäkter	3	28 712	14 811
Summa rörelseintäkter		1 171 676	1 154 501
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-695 313	-604 285
Övriga externa kostnader	5	-27 796	-15 771
Personalkostnader och arvoden	6	-26 284	-22 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 536	-329 540
Summa rörelsekostnader		-1 078 929	-972 595
Rörelseresultat		92 747	181 906
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 935	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	15 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 355	-247 105
Summa finansiella poster		-227 406	-231 676
Resultat efter finansiella poster		-134 659	-49 770
Resultat före skatt		-134 659	-49 770
Årets resultat		-134 659	-49 770

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	51 377 815	51 689 566
Inventarier, maskiner och installationer	8	25 276	43 061
Summa materiella anläggningstillgångar		51 403 091	51 732 627
Summa anläggningstillgångar		51 403 091	51 732 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 019	257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 262	10 780
Summa kortfristiga fordringar		12 281	11 037
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 361 132	1 138 952
Summa kassa och bank		1 361 132	1 138 952
Summa omsättningstillgångar		1 373 413	1 149 989
SUMMA TILLGÅNGAR		52 776 504	52 882 616

77

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		40 916 965	40 916 965
Medlemsinsatser		24 105 598	24 233 028
Övriga fonder		65 022 563	65 149 993
Summa bundet eget kapital		-27 584 285	-27 661 945
<i>Fritt eget kapital</i>		-134 659	-49 770
Balanserat resultat		-27 718 944	-27 711 715
Årets resultat			
Summa fritt eget kapital		37 303 619	37 438 278
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 140 050	15 140 050
Summa långfristiga skulder		15 140 050	15 140 050
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 507	47 122
Skatteskulder		130 198	124 808
Övriga skulder		-120	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 250	131 878
Summa kortfristiga skulder		332 835	304 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 776 504	52 882 616

77

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnad	0,50%
Trapphus	2%
Fönster	2%
Tvättstuga	2%
Tak	2%
Soprum	2%
Antennanläggning	2%
Maskiner	10%
Installationer	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

	2017	2016
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	832 128	832 128
Hyror	310 836	307 562
	1 142 964	1 139 690

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	18 408	1 500
Överlåtelse-pantsättningsavgifter	10 304	13 311
Summa	28 712	14 811

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	3 045	2 933
Städning	31 980	31 260
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 490	22 918
Snöröjning	5 000	14 300
Reparationer	80 413	19 690
El	27 556	26 074
Uppvärmning	199 509	199 664
Vatten	22 919	21 795
Sophämtning	43 514	39 530
Försäkringspremie	22 712	19 735
Fastighetsskatt, justering		3 037
Fastighetsavgift bostäder	35 458	31 700
Fastighetsskatt lokaler	31 520	31 520
Övriga fastighetskostnader	4 964	-
Kabel-tv/Bredband/IT	52 539	56 042
Förvaltningsarvode ekonomi	62 960	62 606
Panter och överlåtelse	10 298	10 980
Juridiska åtgärder	45 638	-
Övriga externa tjänster	8 798	10 501
Underhåll	695 313	604 285
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	695 313	604 285

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	1 201	-
Konsultarvode	18 095	2 771
Revisionarvode	8 500	13 000
Summa	27 796	15 771

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	20 000	17 500
Sociala kostnader	6 284	5 499
Summa	26 284	22 999

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början	25 486 090	25 486 090
-Ingående uppskrivning	29 057 316	29 057 316
-Byggnad mark	54 543 406	54 543 406
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 853 840	-2 542 089
-Årets avskrivning enligt plan	-311 751	-311 751
	-3 165 591	-2 853 840

Redovisat värde vid årets slut

51 377 815

51 689 566

Taxeringsvärde

Byggnader	10 777 000	10 777 000
Mark	21 175 000	21 175 000
	31 952 000	31 952 000

Bostäder

Lokaler	28 800 000	28 800 000
	3 152 000	3 152 000
	31 952 000	31 952 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	177 901	177 901
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	177 901	177 901
-Årets avskrivning enligt plan	-134 840	-117 051
	-17 785	-17 789
	-152 625	-134 840
Redovisat värde vid årets slut	25 276	43 061

Not 9 Kassa och bank

	2017	2016
Sparkonto	1 232	1 232
Sparkonto	403 452	404 702
Avräkningskonto Fastighetsägarna	956 448	733 018
Summa	1 361 132	1 138 952

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek		0,75%	3 200 000	-	3 200 000
Stadshypotek		2,07%	3 990 000	-	3 990 000
Stadshypotek		1,45%	3 970 050	-	3 970 050
Stadshypotek		1,83%	3 980 000	-	3 980 000
			15 140 050	-	15 140 050

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	28 200 000	28 200 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	28 200 000	28 200 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018 - 04-02



Björn Andrén



Johan Holmqvist



Maria Fredriksson



Amanda Skyman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-

Christer Fröjd
Auktoriserad revisor