

Årsredovisning

BRF Skärkarlen 9

769622-1436

Styrelsen för BRF Skärkarlen 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 22:e maj 2017 valdes nedanstående styrelse och suppleanter:

Eva Jüring, Ledamot
Patricia Santiago Gomez, Ledamot
Elin Eriksson, Ledamot
Mikael Sundkvist, Ledamot
Anette Olsson, Ledamot
Kristen Zackrisson, Ledamot
Nina Washington, Ledamot
Johanna Muntane, Suppleant
Stefan Jonsson, Suppleant
Chi-hang Chung, Suppleant

Nina Washington och Chi-hang Chung avgick från styrelsen redan under sommaren 2017 och därför valdes Stefan Jonsson till ledamot istället för suppleant vid extrastämma den 25 september 2017.

Styrelsen hade under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit 13 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Lyngæus Godkänd rev. Ordinarie revisor

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Skärkarlen 9 med adress Wergelandsgatan 26-40 i Stockholm.

Byggnaden innehåller 49 st bostadsrättslägenheter med en sammanlagt lägenhetsyta om 3213 kvm. 41 är upplåtna med bostadsrätt. 8 st är upplåtna med hyresrätt.

Byggnaden innehåller dessutom en kontorslokal om 50 kvm.
Lokalen har varit uthyrd under hela året.

Till fastigheten hör även 31 parkeringsplatser, och 7 st garageplatser
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget IF.

Överlåtelse

Under året har en överlåtelse skett.

Föreningen uppvisar år 2017 ett resultat om -2 058 Tkr.

Ingen justering av avgiften är planerad.

Väsentliga händelser

Under 2017 har planerade underhållsåtgärder utfört så som:

- Byte av elstigare och mätartavlor i samtliga lägenheter.
- Stambyte i kök (påbörjat i oktober 2017 och avslutat i april 2018)

Båda dessa underhållsarbeten av installationer är av större art och kostnaderna för dessa framgår under not 3. Dessa kostnader har lett till att vi under 2017 uppvisar ett större minusresultat och samma sak kommer ske under 2018 då en stor del av stambytet utförs då. Dock är det viktigt att veta att dessa kostnader är väl finansierade och därför t.ex. inte kommer leda till några höjda avgifter. Finansieringen består bl.a. av utökade lån (2 milj i december 2017 och 2 milj i februari 2018) som redan under 2018 kommer kunna regleras genom försäljning av två hyresrätter. I skrivande stund (april 2018) är dessa hyresrätter redan sålda. (Observera att kostnaderna för en stor del av stambytet, försäljningarna av hyresrätterna samt lånet taget i februari 2018 inte syns i denna årsredovisning då de tillhör räkenskapsåret 2018.)

Vid ordinarie stämma 22 maj 2017 samt extrastämma 25 september 2017 antog föreningen nya reviderade stadgar.

/Styrelsen i Brf Skärkarlen 9

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 407	2 362	2 352	2 235	2 101
Resultat efter finansiella poster	-2 059	-15	-745	-90	-713
Soliditet %	64	69	69	69	69

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavg	Underh.fonc	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 010 494	2 566 829	158 225	-2 895 182	-15 451
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-15 451	15 451
Förändring av underhållsfond			250 000	-250 000	
Årets resultat					-2 058 646
Belopp vid årets utgång	35 010 494	2 566 829	408 225	-3 160 633	-2 058 646
					Totalt
Belopp vid årets ingång					34 824 915
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Förändring av underhållsfond					0
Årets resultat					-2 058 646
Belopp vid årets utgång					32 766 269

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 160 634
Årets resultat	-2 058 646
<i>Summa</i>	<i>-5 219 280</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-5 469 280
<i>Summa</i>	<i>-5 219 280</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Hyror och avgifter	2	2 407 319	2 361 844
Summa		2 407 319	2 361 844
Rörelsens kostnader			
Köpta tjänster fastighetsförvaltning	3	-2 461 219	-418 504
Taxebundna kostnader	4	-1 156 179	-1 135 712
Fastighetsskatt		-67 005	-64 702
Övriga externa kostnader	5	-124 762	-114 767
Arvoden till styrelsen	6	-137 465	-131 597
Avskrivningar	7	-261 930	-261 874
Summa		-4 208 560	-2 127 156
RÖRELSERESULTAT		-1 801 241	234 688
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-257 405	-250 139
Summa		-257 405	-250 139
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 058 646	-15 451
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 058 646	-15 451
ÅRETS RESULTAT		-2 058 646	-15 451

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	48 958 909	49 220 839
Summa		48 958 909	49 220 839
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 958 909	49 220 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	242
Summa		-	242
Kassa och bank		2 523 253	1 512 301
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 523 253	1 512 543
SUMMA TILLGÅNGAR		51 482 162	50 733 382

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och emissionsinsatser	37 577 323	37 577 323
Fond yttre underhåll	408 225	158 225
<i>Summa</i>	<i>37 985 548</i>	<i>37 735 548</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	-3 160 634	-2 895 182
Årets resultat	-2 058 646	-15 451
<i>Summa</i>	<i>-5 219 280</i>	<i>-2 910 633</i>
SUMMA EGET KAPITAL	32 766 268	34 824 915
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9, 10 17 500 000	15 500 000
Summa	17 500 000	15 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	966 417	117 875
Skatteskulder	131 713	128 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 764	161 624
Summa	1 215 894	408 468
SUMMA SKULDER	18 715 894	15 908 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 482 162	50 733 383

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre föreningar.

Not 2 Hyror och avgifter	2017	2016
Avgifter bostadsrätter	1 876 345	1 749 500
Hyror lägenheter	319 634	447 020
Lokaler, Garage och p-platser	202 232	151 566
Pantsättning och överlåtelseavgifter	3 779	10 209
Försäkringsersättningar och övriga intäkter	5 608	3 549
	2 407 598	2 361 844

Not 3 Köpta tjänster fastighetsskötsel	2017	2016
Entreprenadkostnad för fastighetsskötsel	4 750	70 500
Entreprenadkostnad för städning	80 280	80 280
Övriga entreprenadkostnader	18 000	17 500
Reparationer i gemensamma utrymmen och lokaler	46 479	35 087
Reparation/underhåll av installationer	2 279 996	37 622
Reparation/underhåll utvändigt & mark	4 885	10 228
Snöröjning och halkbekämpning	19 470	42 331
Material för fastighetsskötsel	7 359	9 744
Reparation i vattenskadad lägenhet	–	115 212
	2 461 219	418 504

Not 4 Taxebundna kostnader	2017	2016
El	78 727	67 599
Fjärrvärme	635 483	641 868
Vatten	114 136	109 089
Sophämtning	40 524	33 769
Tomträttsavgäld	179 300	179 300
Kabel TV & Bredband	45 908	46 588
Fastighetsförsäkring	62 101	57 499
	1 156 179	1 135 712

Not 5	Övriga externa förvaltningskostnader	2017	2016
	Förbrukningsinventarier	–	2 406
	Ekonomisk förvaltning inkl kvartal 1 2015	69 038	63 207
	Konsultarvoden	13 967	5 256
	Bankkostnader	2 742	2 848
	Medlemsavgifter	6 712	1 112
	Övriga externa kostnader mäklararvoden	6 769	11 816
	Pant och överlåtelseavgifter redovisas separat from 2013	11 534	9 371
	Ersättning extern revisor	14 000	18 750
		124 762	114 766

Not 6	Arvoden till styrelsen			
		2017		2016
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader:</i>			
		2017	2016	
		Löner och ersättningar	Löner och ersättningar	Pensionskostnader
	Styrelse	104 600	100 135	–
		104 600	100 135	–
	Sociala kostnader	32 865	31 462	

Not 7	Avskrivningar och nedskrivningar	
	Materiella anläggningstillgångar	Procent
	Byggnad	0,83
	Fastighetsförbättringar	0,83

I samband med införande av nytt regelverk för bokföring, de så kallade K2-regelverket. Har styrelsen valt att harmonisera avskrivningen av byggnaden, och dess förbättringar.

Tidigare avskrivningar av byggnaden uppgick till 0,5%/år, och gällande förbättringar 3,33%.

Från och med räkenskapsåret 2014 uppgår avskrivningen till 0,83% 120 år .

Not 8	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	54 332 366	50 432 366
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	54 332 366	50 432 366
	Ingående avskrivningar	-1 211 527	-949 653
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-261 930	-261 874
	Utgående avskrivningar	-1 473 457	-1 211 527
	Utgående redovisat värde	52 858 909	49 220 839
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	16 000 000	16 000 000
	Byggnader	24 257 000	24 257 000
	Summa	40 257 000	40 257 000
Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken 1,50% bundet tom 2021-12-30	5 000 000	5 000 000
	Handelsbanken 1,63% bundet tom 2018-12-30	5 000 000	5 000 000
	Handelsbanken 1,82% bundet tom 2019-12-30	5 500 000	5 500 000
	Handelsbanken 1,25% rörlig ränta	2 000 000	-
		17 500 000	15 500 000
Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
		25 900 000	25 900 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Eva Jüring



Elin Eriksson



Anette Olsson



Stefan Johnsson



Mikael Sundkvist



Krister Zackrisson



Patricia Santiago Gomez

Min revisionsberättelse har lämnats *den 30 april 2018*



Bo Lyngaus
Godkänd revisor

