

Årsredovisning för
Brf Drejskivan
769601-1522

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drejskivan 769601-1522 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Renovering av gårdsfasad

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-09. På stämman deltog 22 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Fajansen 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Rörstrandsgatan 19 och Drejargatan 7. Fastigheten byggdes år 1926. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. En extra ansvarsförsäkring tecknades inför gårdsfasadsrenoveringen

Av föreningens 47 medlemslägenheter har 8 överlåtit under året. Föreningen upplåter en hyreslägenhet och fyra lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	2804
1	lägenheter, hyresrätt	62
4	lokaler, hyresrätt	286

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Henrik Busk	Ordförande
Jimmy Thorstenson	Sekreterare
Erik Grönstrand	Ledamot
Staffan Heldt	Ledamot
Kent Sköld	Ledamot
Alexandra Wohlfart	Ledamot
Christoffer Braw	Ledamot
Susanne Blom	Suppleant

Handwritten signatures and initials, including "SB", "AW", "CB", "Ji", and "11".

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Göran Löf med Lars Lundgren som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Katarina Brunefors Shah och Philip Heeroma.

Förvaltning

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

Ekonomi

Under 2018 planerar föreningen inga avgiftsförändringar.

Aktiviteter

Inga större aktiviteter är planerade

8/11/18
ALW CB
DB
2/11/18
Ji

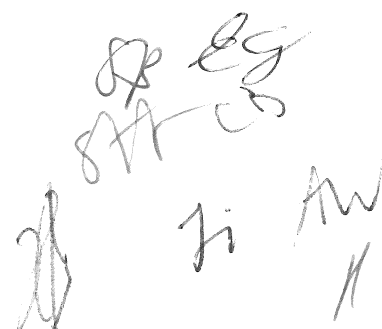
Ekonomi

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 978	2 015	2 026	1 983
Resultat efter fin. poster (tkr)	57	204	-1 950	-62
Soliditet (%)	80	80	79	83

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	34 200 000	11 312 500	184 809	-17 392 415	203 735	28 508 629
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			165 334	-165 334		
Balanseras i ny räkning				203 735	-203 735	
Upplåtelse av ny lägenhet						
Årets resultat					56 729	56 728
Belopp vid årets utgång	34 200 000	11 312 500	350 143	-17 354 014	56 729	28 565 357



 SP EG
 STA CS
 Ji AW
 //

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-17 354 014
Årets resultat	56 729
Totalt	<u>-17 297 285</u>
Avsättning till yttre fond	236 496
Uttag ur yttre fond	-222 386
Balanseras i ny räkning	<u>-17 311 395</u>
Summa	-17 297 285

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

ST ES AW
PB CB
ZB Ji P

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 977 851	2 015 024
Övriga rörelseintäkter	3	39 179	-
Summa rörelseintäkter		2 017 030	2 015 024
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 691 242	-1 558 920
Övriga externa kostnader	6	-69 420	-35 044
Personalkostnader och arvoden	5	-51 740	-51 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79 296	-94 167
Summa rörelsekostnader		-1 891 698	-1 740 051
Rörelseresultat		125 332	274 973
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 723	-71 270
Summa finansiella poster		-68 603	-71 239
Resultat efter finansiella poster		56 729	203 734
Resultat före skatt		56 729	203 734
Skatt		-	-
Årets resultat		56 729	203 735

Handwritten signatures and initials: eg, ST, AW, and other illegible marks.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 931 417	34 969 493
Inventarier, maskiner och installationer	8	69 240	110 460
Summa materiella anläggningstillgångar		35 000 657	35 079 953
Summa anläggningstillgångar		35 000 657	35 079 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	30
Övriga fordringar		2 419	2 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 774	28 941
Summa kortfristiga fordringar		23 193	31 388
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		736 036	655 393
Summa kassa och bank		736 036	655 393
Summa omsättningstillgångar		759 229	686 781
SUMMA TILLGÅNGAR		35 759 886	35 766 734

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "Eg", "CB", "NW", "ST", "Ji", and "H".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 512 500	45 512 500
Fond för yttre underhåll		350 143	184 809
Summa bundet eget kapital		45 862 643	45 697 309
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 354 014	-17 392 415
Årets resultat		56 729	203 735
Summa fritt eget kapital		-17 297 285	-17 188 680
Summa eget kapital		28 565 358	28 508 629
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 735 496	6 796 863
Summa långfristiga skulder		6 735 496	6 796 863
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		129 504	128 137
Leverantörsskulder		112 867	95 894
Skatteskulder		13 128	10 564
Övriga skulder		-540	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 073	226 227
Summa kortfristiga skulder		459 032	461 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 759 886	35 766 734

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "CB" and "AW".

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	(% föreg år)
Byggnad	0,2%	(0,2%)
Ombyggnad	10%	(10%)
Installationer	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)
Maskiner	20%	(0%)

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 ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Handwritten signatures and initials: J. J. W., C.B., J., TW, H.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 292 916	1 292 916
Hyror	670 611	703 259
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 324	18 849
	<u>1 977 851</u>	<u>2 015 024</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt	39 179	-
Summa	<u>39 179</u>	<u>-</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	67 144	63 996
Städning	71 683	56 723
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 554	18 852
Trädgårdsskötsel	4 601	31 662
Snöröjning	30 713	124 088
Sotning	-	2 941
Reparationer	78 862	74 842
EI	39 186	40 669
Uppvärmning	488 047	504 644
Vatten	117 974	100 948
Sophämtning	209 063	139 521
Försäkringspremie	81 819	68 672
Fastighetsavgift bostäder	61 805	59 596
Fastighetsskatt lokaler	50 320	50 320
Övriga fastighetskostnader	21 606	25 625
Kabel-tv/Bredband/IT	12 718	12 432
Förvaltningsarvode ekonomi	79 696	78 137
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 213	450
Panter och överlåtelse	18 088	13 270
Juridiska åtgärder	12 000	11 200
Övriga externa tjänster	9 764	9 170
	<u>1 468 856</u>	<u>1 487 758</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	30 729
Värme	-	5 633
Fasader	-	13 550
Balkonger	-	8 750
Gård	65 900	12 500
Övrigt	156 486	-
	<u>1 691 242</u>	<u>1 558 920</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 691 242	1 558 920

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala kostnader	11 740	11 920
	<u>51 740</u>	<u>51 920</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Konsultarvode	65 670	27 294
Revisionarvode	3 750	7 750
Summa	<u>69 420</u>	<u>35 044</u>

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 039 878	19 039 878
-Ombyggnad	148 725	148 725
-Mark	<u>17 000 019</u>	<u>17 000 019</u>
	36 188 622	36 188 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 219 129	-1 166 177
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-38 076</u>	<u>-52 952</u>
	-1 257 205	-1 219 129
Redovisat värde vid årets slut	<u>34 931 417</u>	<u>34 969 493</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 956 000	26 956 000
Mark	<u>51 876 000</u>	<u>51 876 000</u>
	78 832 000	78 832 000
Bostäder	73 800 000	73 800 000
Lokaler	<u>5 032 000</u>	<u>5 032 000</u>
	78 832 000	78 832 000

Handwritten signatures and initials, including "AW" and "Fi".

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	359 845	289 770
-Nyanskaffningar	-	70 075
	359 845	359 845
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-249 385	-208 170
-Årets avskrivning enligt plan	-41 220	-41 215
	-290 605	-249 385
Redovisat värde vid årets slut	69 240	110 460

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Sparkonto	29 817	-18 923
Avräkningskonto Fastighetsägarna	706 219	674 316
Summa	736 036	655 393

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Swedbank		0,57%	3 150 000	-	3 150 000
Swedbank		1,59%	2 715 000	60 000	2 775 000
Swedbank		1,00%	500 000		500 000
Stadshypotek		0,76%	500 000		500 000
			6 865 000	60 000	6 925 000
Kortfristig del av låneskuld			-129 504		-128 137
			6 735 496		6 796 863

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	19 000 000	19 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	19 000 000	19 000 000

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

Not 12 Eventualförpliktelser

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

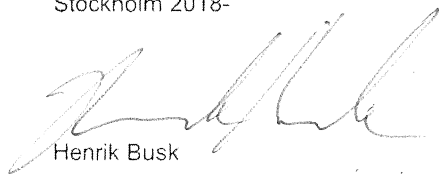
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signatures and initials:
S. H. W. / E. S.
J. / J.

Underskrifter

Stockholm 2018-



Henrik Busk



Alexandra Wohlfart



Staffan Heldt



Christoffer Braw.



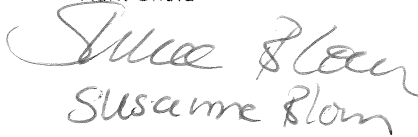
Jimmy Thorstensson



Erik Grönstrand

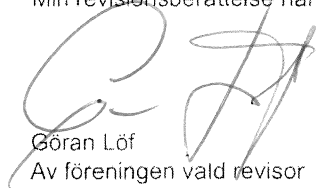


Kent Sköld



Susanne Blom

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-02



Göran Löf

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Drejskivan Organisationsnummer 769601-1522

Jag har granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drejskivan för räkenskapsåret 2017.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. 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 pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag tillstyrker

att resultat och balansräkning fastställs

att årets resultat balanseras i ny räkning

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-05-02


Göran Löf