



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Storsylen 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storsylen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Karl Torbjörn Wase	Ordförande
Thérese Malou Lindblad	Sekreterare
Ingemarsson	
Leonard Erik Magnus Wase	Kassör

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ekholmer	Ordinarie Extern	Revisionskontoret AB
---------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Storsylen 2	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Arén & Partner, Allians Försäkringsmäklare AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och oljeeldat vattenburet radiatorsystem.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

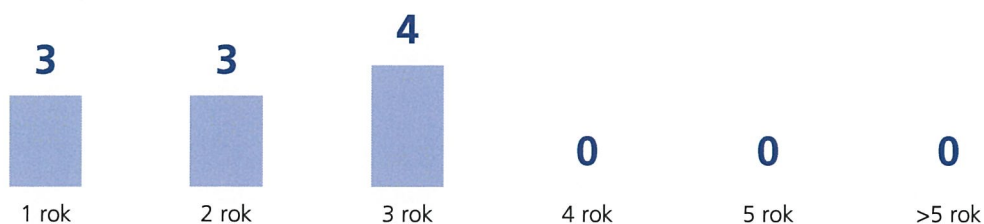
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 591 m², varav 591 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Inspektion av sättningar	2017 - 2027
Stamspolning och rörinspektion	2017 - 2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem, ansluten till STOKAB
Värme	Driftia Förvaltning AB
Vatten	Stockholm Vatten Avfall AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Trapphusstädning	Maria Städ AB

Föreningens ekonomi

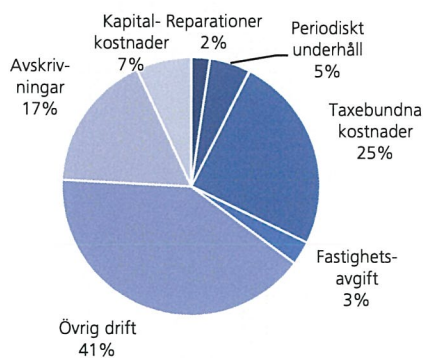
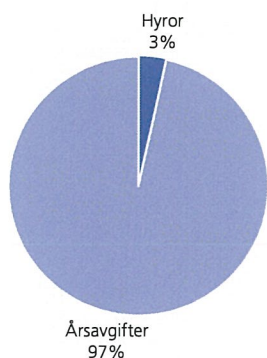
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	171 573	225 504
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	413 467	404 907
Finansiella intäkter	32	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	22 821
	413 499	427 728
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	330 406	397 689
Finansiella kostnader	30 018	32 297
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	12 927	0
Minskning av långfristiga skulder	18 692	18 692
Minskning av kortfristiga skulder	12 733	32 981
	404 776	481 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	180 296	171 573
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	8 723	-53 931

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2017 arbetat med flera mindre förbättringsåtgärder i huset och förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen har en mycket god ekonomi och är lågt belånad och kommer därför under de kommande åren ha möjligheter att genomföra fortsatta förbättringsåtgärder för att öka trivselen och komforten i fastigheten.

Under året har föreningen genomfört stamspolning och rörinspektion för att säkerställa att alla rör i huset är i gott skick. Inga avvikande noteringar identifierades under inspektionen. Föreningen har även genomfört kontroll av de sprickor som under lång tid bildats i fastigheten. Inga avvikande iakttagelser noterades vid denna inspektion och risken för sättningar är mycket låg i fastigheten då husgrunden är väl förankrad i berggrunden.

Förutom detta har föreningen även skrivit avtal med Maria Puts & Städ AB om trapphusstädning.

Föreningen har även under 2017 uppdaterat fastighetens underhållsplan i ett led att kunna prioritera rätt i framtida underhållsarbeten. Uppdateringen av underhållsplanen har visat att föreningen ligger i fas med underhållsarbetet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	671	656	656	623
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 237	3 268	3 289	3 305
Elkostnad/m ² totalyta	103	84	92	94
Värmekostnad/m ² totalyta	40	101	39	32
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	27	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	55	96	116
Soliditet (%)	69	69	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22	-100	-107	-10
Nettoomsättning (tkr)	413	405	400	381

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 591 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 694 001	0	0	4 694 001
Upplåtelseavgifter	1 418 242	0	0	1 418 242
Fond för yttre underhåll	364 443	163 000	-46 649	248 092
S:a bundet eget kapital	6 476 686	163 000	-46 649	6 360 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 955 570	-163 000	-53 620	-1 738 950
Årets resultat	-22 115	-22 115	100 269	-100 269
S:a ansamlad förlust	-1 977 685	-185 115	46 649	-1 839 219
S:a eget kapital	4 499 001	-22 115	0	4 521 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-22 115
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 792 570
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 000
summa balanserat resultat	-1 977 685

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	22 500
att i ny räkning överförs	-1 955 185

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	412 927	404 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	240
Summa rörelseintäkter		413 467	404 907

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-254 623	-308 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 783	-89 100
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-75 190	-75 190
Summa rörelsekostnader		-405 596	-472 879

RÖRELSERESULTAT

7 871 **-67 972**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 018	-32 297
Summa finansiella poster		-29 986	-32 297

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-22 115 **-100 269**

ÅRETS RESULTAT

-22 115 **-100 269**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 7 6 319 199	6 394 389
Maskiner och inventarier	Not 8 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	6 319 199	6 394 389
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 319 199	6 394 389
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	260	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 124 590	122 004
Summa kortfristiga fordringar	124 850	122 004
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	68 404	49 600
Summa kassa och bank	68 404	49 600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	193 254	171 604
SUMMA TILLGÅNGAR	6 512 453	6 565 993

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 112 243	6 112 243
Fond för yttre underhåll	Not 10	364 443	248 092
Summa bundet eget kapital		6 476 686	6 360 335
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 955 570	-1 738 950
Årets resultat		-22 115	-100 269
Summa fritt eget kapital		-1 977 685	-1 839 219
SUMMA EGET KAPITAL		4 499 001	4 521 116
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 794 180	1 912 872
Summa långfristiga skulder		1 794 180	1 912 872
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	118 692	18 692
Leverantörsskulder		41 756	57 427
Skatteskulder		25 830	25 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	32 994	30 776
Summa kortfristiga skulder		219 272	132 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 512 453	6 565 993

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Elanläggning	40 år	40 år
Miljöförbättringar	Fullt avskriven	5 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	396 444	387 720
Hysesbortfall	0	-2 400
Hyror parkering	14 000	15 200
Trappstädning-/Städavgifter	0	600
Överlåtelse/pantsättning	2 459	3 547
Öresutjämning	24	0
	412 927	404 667

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	540	240
	540	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 650	24 000
	Städning enligt beställning	4 375	0
	Gemensamma utrymmen	1 790	0
	Förbrukningsmateriel	360	176
	Brandskydd	2 056	0
		33 231	24 176
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 312
	Tvättstuga	2 474	0
	Lås	0	4 524
	Installationer	0	6 122
	VVS	488	0
	Värmeanläggning/undercentral	7 225	0
	Elinstallationer	0	2 949
		10 187	17 907
	Periodiskt underhåll		
	VVS	22 500	0
	Ventilation	0	46 649
		22 500	46 649
	Taxebundna kostnader		
	El	60 975	49 737
	Olja	23 693	59 687
	Vatten	16 670	15 944
	Sophämtning/renhållning	6 132	5 920
		107 470	131 288
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 355	24 249
	Tomträttsavgäld	41 900	49 975
	Kabel-TV	1 830	1 665
		68 085	75 889
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 150	12 680
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	254 623	308 589
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	375	188
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	688
	Föreningskostnader	0	2 500
	Styrelseomkostnader	-3 000	3 000
	Förvaltningsarvode	32 290	38 803
	Förvaltningsarvoden övriga	938	938
	Administration	4 195	1 661
	Konsultarvode	31 375	37 494
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 760	3 760
	Övriga driftkostnader	0	69
		75 783	89 100

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	31 416	31 416
	Förbättringar	43 774	43 774
		75 190	75 190
Not 7	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 316 427	7 076 964
	Omklassificering	0	239 463
	Utgående anskaffningsvärde	7 316 427	7 316 427
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-922 038	-774 907
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 190	-75 190
	Omklassificering	0	-71 941
	Utgående avskrivning enligt plan	-997 228	-922 038
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 319 199	6 394 389
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark	4 729 000	4 729 000
		9 729 000	9 729 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 729 000	9 729 000
		9 729 000	9 729 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 375	296 838
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificering	0	-239 463
	Utgående anskaffningsvärde	57 375	57 375
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-57 375	-129 316
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Omklassificering	0	71 941
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-57 375	-57 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	12 698	31
	Klientmedel hos SBC	111 892	121 973
		124 590	122 004

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	248 092	218 508
	Reservering enligt stadgar	163 000	29 187
	Reservering enligt stämmobeslut	0	27 897
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 649	-27 500
	Vid årets slut	364 443	248 092

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,550 %	97 000	98 000	2019-09-30
	Handelsbanken	1,350 %	851 512	860 384	2019-09-30
	Handelsbanken	1,760 %	864 360	873 180	2020-09-30
	Handelsbanken	1,490 %	100 000	100 000	2018-01-24
	Summa skulder till kreditinstitut		1 912 872	1 931 564	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-118 692	-18 692	
			1 794 180	1 912 872	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 819 412 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 705 000	2 705 000

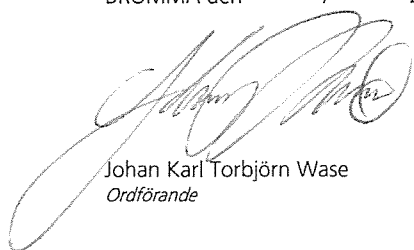
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	5 933	4 935
	Avgifter och hyror	27 061	22 841
	Styrelseomkostnader	0	3 000
		32 994	30 776

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

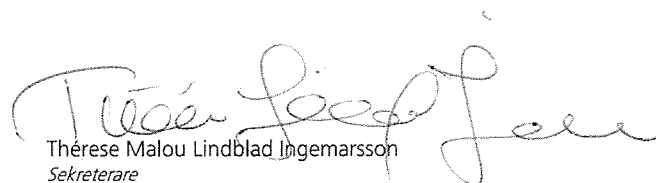
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

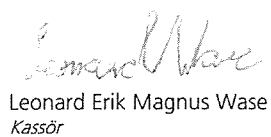
BROMMA den 1 2018



Johan Karl Torbjörn Wase
Ordförande

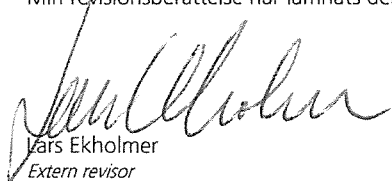


Therese Malou Lindblad Ingemarsson
Sekreterare



Leonard Erik Magnus Wase
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 14 2018



Järs Ekholmer
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Storsylen 2, org. nr 769604-6304

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande lag och ger en rättvis bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6/4 2018



Lars Ekholm

Av föreningen utsedd revisor.

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	399 300	396 444	396 000
Hyror parkering	12 000	14 000	15 000
Trappstädning-/Städavgifter	0	0	1 000
Överlåtelse/pantsättning	3 000	2 459	2 000
Öresutjämning	0	24	0
Övriga intäkter	0	540	0
	414 300	413 467	414 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-25 000	-24 650	-24 500
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-1 000
Städning entreprenad	-12 000	0	0
Städning enligt beställning	0	-4 375	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 790	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-360	-1 000
Brandskydd	0	-2 056	0
	-40 000	-33 231	-26 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-55 000
Tvättstuga	0	-2 474	0
VVS	0	-488	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 225	0
	-40 000	-10 187	-55 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-22 500	0
	0	-22 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-58 000	-60 975	-58 000
Olja	-40 000	-23 693	-40 000
Vatten	-16 000	-16 670	-16 000
Sophämtning/renhållning	-6 000	-6 132	-6 000
	-120 000	-107 470	-120 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-24 355	-19 000
Tomträttsavgäld	-42 000	-41 900	-42 000
Kabel-TV	-2 000	-1 830	-2 000
	-69 000	-68 085	-63 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-13 500	-13 150	-13 200
	-13 500	-13 150	-13 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-500	-375	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-5 000	-5 000
Föreningskostnader	-3 000	0	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	3 000	0
Förvaltningsarvode	-33 000	-32 290	-31 500
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-938	-5 000
Administration	-3 000	-4 195	-3 000
Konsultarvode	0	-31 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-3 760	-4 000
	-53 500	-75 783	-51 500

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-31 400	-31 416	-31 400
Förbättringar	-36 900	-43 774	-37 100
Inventarier	0	0	-6 900
	-68 300	-75 190	-75 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-404 300	-405 596	-404 600
RÖRELSERESULTAT	10 000	7 871	9 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Låneräntor	-29 000	-28 870	-29 000
Ränta checkräkning	0	-1 000	0
Räntekostnader skattekonto	0	-133	0
Övriga räntekostnader	0	-15	0
	-29 000	-29 986	-29 000
RESULTAT	-19 000	-22 115	-19 600