

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skördekvinnan 9

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

Förvaltningsberättelse

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 1983-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2010-08-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anton Muhrbeck	Ordförande	
Joakim Löfgren	Sekreterare	
Erik Svensson	Kassör	
Henrik Andersson	Ledamot	T.o.m. 8 juni
Maria Lundberg	Ledamot	
Jeanette Nilsson	Ledamot	
Filip Åsblom	Suppleant	Ledamot fr. 9 juni

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Cecilia Axelsson	Ordinarie Extern
John Peter Nilsson	Suppleant Intern

Valberedning

Claes Hammarlin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SKÖRDEMANNEN 9	1986	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

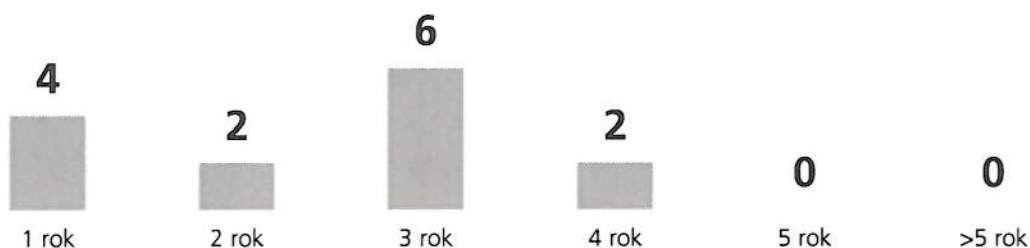
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.
Värdeåret är 1940.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 086 m², varav 955 m² utgör lägenhetsyta och 131 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Filmproduktion	46 m ²	2019-12-31
Castingverksamhet	85 m ²	2019-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2026.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2017
Snörasskydd samt skyddsräcke monterat på gatuhusets tak	2017
Installation av säkerhetsdörrar	2016
Nytt sanitetsporlin i gatulokal	2016
Belysning på gården	2016 - 2017
Stampsugning	2016
Installation av dörröppnare till gård	2015
Ny trappa till gårdshus mm snickeri	2014
Ommålning trapphusväggar	2014
Putsning av mur vid gårdshus	2014
Installation av nya element i gårdshus	2014
Underhåll av fönsterbleck mot gatan	2013
Ombyggnad av tvättstuga	2013 - 2014
Planerat underhåll	År
Ny entrédörr till gårdshuslokal	2018
Översyn av gården	2018
Översyn entréplan	2018

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ES', 'JB', 'HU', and 'R'.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet/Fibernät	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Egen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Taskottning	WMTAK AB
Digital-tv	Com Hem AB
Fjärrvärmeunderhåll	Schneider Electric

Övrig information

Föreningens medlemmar tar stort ansvar för att förvalta fastigheten och delar på gemensamma underhållsarbeten. Medlem ska därför vara permanent boende i huset. Detta är även ett medlemsvillkor enligt föreningens stadgar. Med permanent boende avses samtliga medlemmars mantalsskrivning på adressen och ett aktivt deltagande i fastighetens dagliga vård och skötsel.

Vid eventuell renovering av lägenheter gäller utökad informationsplikt till, respektive tillståndsgivande av, föreningens styrelse. All ändring i lägenheter som rör ledningar för vatten, gas, el, värme och/eller annan väsentlig förändring kräver styrelsens tillstånd. Vidare ska våtrumsberöriga hantverkare med certifiering enligt Bygghermyndighetens regler eller GVK:s Säkra våtrum anlitas.

Föreningens ordnings- och trivselregler revideras regelbundet. De berör både skötsel av lägenhet, fastighet och relationen mellan boende. Varje medlem förbinder sig att följa dessa.

Föreningens ekonomi

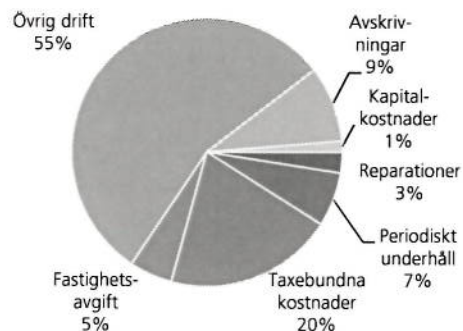
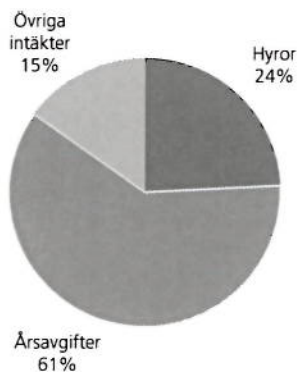
Föreningens ekonomi är mycket god. Styrelsens budget för 2018 visar att föreningen har god täckning för både planerade investeringar, löpande underhåll och fonderingsbehov.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	109 554	584 460
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	585 000	500 620
Finansiella intäkter	34	150
Minskning kortfristiga fordringar	648	0
Balkongfond	7 668	7 668
Ökning av långfristiga skulder	89 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	44 189
	682 850	552 627
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	510 809	1 008 099
Finansiella kostnader	7 487	8 469
Ökning av kortfristiga fordringar	0	464
Minskning av långfristiga skulder	0	10 500
Minskning av kortfristiga skulder	53 507	0
	571 803	1 027 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	220 601	109 554
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	111 047	-474 906

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

ES
g-s
ES
ES
ES
ES

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

Sedvanligt löpande underhåll har utförts under året. En tvist om medlemskap till del av förrådsviden avgjordes i hyresnämnden i april, med en tillkommande föreningsmedlem enligt nämndens utslag. Föreningens båda lokalhyreskontrakt omförhandlades under året med anpassning till marknadsmässig hyresnivå.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	372	372	372	372
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 081	1 081	855	855
Lån/m ² bostadsrättsyta	641	548	559	657
Elkostnad/m ² totalyta	30	26	29	26
Värmekostnad/m ² totalyta	39	49	42	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	16	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	8	9	11
Soliditet (%)	82	82	85	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	-567	71	-132
Nettoomsättning (tkr)	497	497	467	467

Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 955 m² bostäder och 131 m² lokaler.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ES', 'Mx', 'JAB', and 'U'.

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	3 115 115	0	0	3 115 115
Fond för yttre underhåll	9 700	9 700	-132 874	132 874
Balkongfond	61 344	7 668	0	53 676
S:a bundet eget kapital	3 186 159	17 368	-132 874	3 301 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-117 280	-9 700	-434 592	327 012
Årets resultat	15 070	15 070	567 466	-567 466
S:a ansamlad förlust	-102 210	5 370	132 874	-240 454
S:a eget kapital	3 083 949	22 738	0	3 061 211

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	15 070
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-107 580
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9 700
summa balanserat resultat	-102 210

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs


9 700
-92 510

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	496 620	496 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 380	4 000
Summa rörelseintäkter		585 000	500 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-394 031	-808 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 778	-200 071
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-51 668	-51 668
Summa rörelsekostnader		-562 477	-1 059 767
RÖRELSERESULTAT		22 523	-559 147
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 487	-8 469
Summa finansiella poster		-7 453	-8 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 070	-567 466
ÅRETS RESULTAT		15 070	-567 466

Handwritten signatures and initials:

 ES. Md
 JN

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	3 521 665	3 573 333
Summa materiella anläggningstillgångar	3 521 665	3 573 333
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 523 665	3 575 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	46	46
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	236 966	103 307
Summa kortfristiga fordringar	237 012	103 353
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 266	32 526
Summa kassa och bank	9 266	32 526
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	246 278	135 879
SUMMA TILLGÅNGAR	3 769 943	3 711 212

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 115 115	3 115 115
Fond för yttre underhåll	Not 10	9 700	132 874
Balkongfond		61 344	53 676
Summa bundet eget kapital		3 186 159	3 301 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-117 280	327 012
Årets resultat		15 070	-567 466
Summa fritt eget kapital		-102 210	-240 454
SUMMA EGET KAPITAL		3 083 949	3 061 211
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	602 125	512 625
Summa långfristiga skulder		602 125	512 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 500	10 500
Leverantörsskulder		29 561	85 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	43 809	41 219
Summa kortfristiga skulder		83 870	137 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 769 943	3 711 212

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Markanläggning	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	355 005	355 005
Hyror lokaler	141 600	141 600
Öresutjämning	15	15
	496 620	496 620

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Försäkringsersättning	85 280	0
Övriga intäkter	3 100	4 000
	88 380	4 000

ES. 

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	4 500
	Snöröjning/sandning	5 031	10 172
	Städning entreprenad	30 443	24 834
	Städning enligt beställning	2 400	3 273
	Mattvätt/Hyrmattor	750	0
	Sotning	0	18 240
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 625	0
	Myndighetstillsyn	1 949	0
	Gemensamma utrymmen	11 750	0
	Sophantering	4 813	0
	Gård	1 793	900
	Serviceavtal	5 369	5 263
	Förbrukningsmateriel	2 501	1 420
	Brandskydd	300	0
		75 723	68 602
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 660
	Lås	0	4 044
	VVS	7 359	7 596
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 188
	Elinstallationer	7 095	5 761
	Vattenskada	0	19 820
		14 454	48 069
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	50 700	456 300
	VVS	0	16 250
	Tak	37 125	0
		87 825	472 550
	Taxebundna kostnader		
	El	32 390	28 139
	Värme	41 848	52 769
	Vatten	22 422	21 324
	Sophämtning/renhållning	17 735	17 652
	Grovsopor	1 130	875
		115 525	120 759
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 614	32 013
	Kabel-TV	9 470	9 274
	Bredband	27 720	27 720
		70 804	69 007
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 700	29 042
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	394 031	808 028

Handwritten signatures and initials:
E.S.
Mx
JN

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	38 500	85 750
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	7 500
	Styrelseomkostnader	5 900	6 500
	Förvaltningsarvode	55 780	54 291
	Administration	3 743	3 600
	Konsultarvode	0	37 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 080	4 080
		116 778	200 071
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	21 231	21 231
	Förbättringar	26 391	26 391
	Markanläggning	4 047	4 047
		51 668	51 668
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 344 052	4 344 052
	Utgående anskaffningsvärde	4 344 052	4 344 052
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-770 719	-719 051
	Årets avskrivningar enligt plan	-51 668	-51 668
	Utgående avskrivning enligt plan	-822 387	-770 719
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 521 665	3 573 333
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 163 430	2 163 430
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 966 000	8 966 000
	Taxeringsvärde mark	16 963 000	16 963 000
		25 929 000	25 929 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 800 000	24 800 000
	Lokaler	1 129 000	1 129 000
		25 929 000	25 929 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

ES. 

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	23 057	23 047
	Skattefordran	2 574	3 232
	Klientmedel hos SBC	211 335	77 028
		236 966	103 307

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	132 874	123 574
	Reservering enligt stadgar	9 700	9 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-132 874	0
	Vid årets slut	9 700	132 874


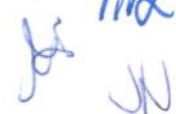
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	279 000	285 000	2018-03-13
	Handelsbanken	1,200 %	233 625	238 125	2018-01-15
	Handelsbanken	1,200 %	100 000	0	2018-02-12
	Summa skulder till kreditinstitut		612 625	523 125	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 500	-10 500	
			602 125	512 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 560 125 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	635 000	635 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	925	1 043
	Avgifter och hyror	42 884	40 176
		43 809	41 219

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2018 planeras en översyn av entréplan samt gården.

ES. 

 JN

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27/4 2018



Anton Muhrbeck
Ordförande



Joakim Löfgren
Sekreterare



Erik Svensson
Kassör



Jeanette Nilsson
Ledamot



Maria Lundberg
Ledamot



Filip Åsblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018



Cecilia Axelsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i BRF Skördekvinnan 9 för räkenskapsåret 1 januari 2017 tom 31 december 2017. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har genomfört stickprov på några räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort på ett noggrant sätt. Utöver revisionen av årsredovisningen har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

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

Stockholm 4 maj 2018



Cecilia Axelsson

Vald revisor