



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Styrmannen 32

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 32

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 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1920-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Torun Anna Katarina Gynnerstedt	Ledamot
Claes Magnus Ulriksson	Ledamot
Sven Robert Virding	Ledamot

Barbro Margaretha Letterhag	Suppleant
-----------------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Torun Anna Katarina Gynnerstedt, Barbro Margaretha Letterhag och Sven Robert Virding.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lina Sandels Sjöström	Ordinarie Intern
Anders Willborg	Ordinarie Intern
Ann Cronstedt	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-11. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STYRMANNEN 32	1920	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 1 flerbostadshus.

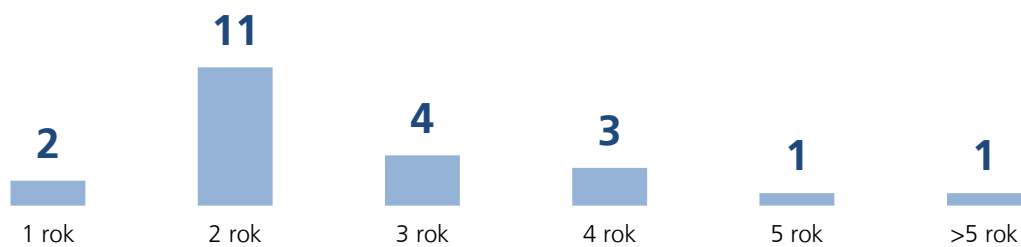
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 919 m², varav 1 919 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dragning av fiber	2017	
Ommålning av tak	2015	
Fönsterrenovering	2012	Isolerglas
Elslingor på taket	2010	
Ommålning av taket	2009	
Rörstambyte	2005	
Omputsning av fasad	2005	
Nya balkonger	1998	
Omläggning av tak	1997	
Elstambyte	1997	
Nyinstallation hiss	1997	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

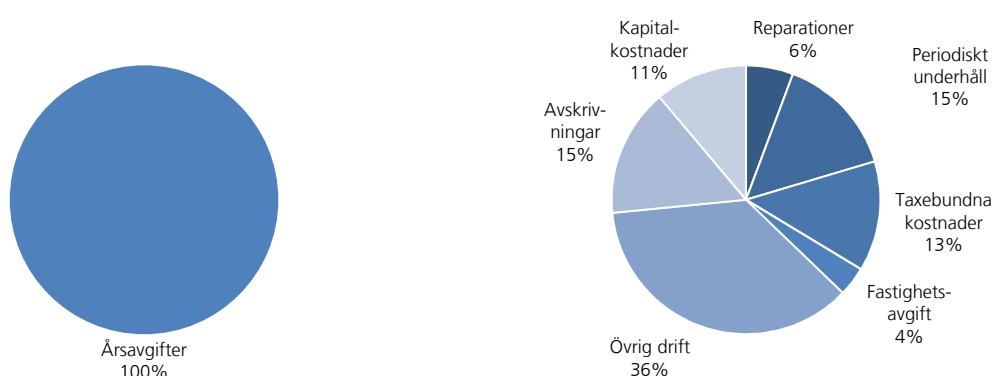
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband via fiber	Bahnhof (ingår i avgiften)

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	411 344	315 938
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	692 556	692 556
Finansiella intäkter	2 388	2 203
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 806
	694 944	721 565
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	595 455	390 428
Finansiella kostnader	90 160	93 686
Ökning av kortfristiga fordringar	15 917	185
Minskning av långfristiga skulder	141 860	141 860
Minskning av kortfristiga skulder	18 534	0
	861 926	626 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	244 362	411 344
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-166 982	95 406

*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

Dragnig av fiber inkl router för bredband har gjorts till samtliga lägenheter. Nya stadgar enligt SBC:s förlaga har antagits och registrerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	361	361	361	370
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 824	1 898	1 972	2 046
Elkostnad/m ² totalyta	38	32	29	21
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	10	10	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	49	56	66
Soliditet (%)	48	48	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-115	87	-128	167
Nettoomsättning (tkr)	693	693	693	711

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 919 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	189 593	0	0	189 593
Uppskrivningsfond	2 653 790	0	0	2 653 790
Upplåtelseavgifter	971 362	0	0	971 362
Fond för yttre underhåll	182 324	72 896	0	109 428
S:a bundet eget kapital	3 997 069	72 896	0	3 924 173
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-545 530	-72 896	86 104	-558 738
Årets resultat	-115 212	-115 212	-86 104	86 104
S:a ansamlad förlust	-660 742	-188 108	0	-472 634
S:a eget kapital	3 336 328	-115 212	0	3 451 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-115 212
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 896
summa balanserat resultat	-188 108

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

118 669
-69 439

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	692 556	692 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		692 556	692 556
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-506 661	-252 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 794	-137 390
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-124 541	-124 541
Summa rörelsekostnader		-719 996	-514 494
RÖRELSERESULTAT		-27 440	178 062
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 388	2 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 160	-93 686
Summa finansiella poster		-87 772	-91 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-115 212	86 579
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-475
		0	-475
ÅRETS RESULTAT		-115 212	86 104

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 645 768	6 770 310
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 645 768	6 770 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 645 968	6 770 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	198 205	365 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	16 443	0
Summa kortfristiga fordringar		214 648	365 042
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		7 151	7 151
		7 151	7 151
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		47 234	47 905
Summa kassa och bank		47 234	47 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		269 033	420 098
SUMMA TILLGÅNGAR		6 915 002	7 190 608

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 160 955	1 160 955
Uppskrivningsfond		2 653 790	2 653 790
Fond för yttre underhåll	Not 14	182 324	109 428
Summa bundet eget kapital		3 997 069	3 924 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-545 530	-558 738
Årets resultat		-115 212	86 104
Summa fritt eget kapital		-660 742	-472 634
SUMMA EGET KAPITAL		3 336 328	3 451 540
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 359 340	3 501 200
Summa långfristiga skulder		3 359 340	3 501 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	141 860	141 860
Leverantörsskulder		20 634	42 796
Skatteskulder		33	0
Övriga skulder		1 807	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	55 000	53 212
Summa kortfristiga skulder		219 334	237 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 915 002	7 190 608

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 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.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Avskrivningar	2017	2016
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	692 515	692 515
Öresutjämning	41	41
	692 556	692 556

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 281	4 188
	Städning entreprenad	21 048	21 048
	Sotning	0	14 854
	Hissbesiktning	0	2 366
	Gård	1 206	3 621
	Serviceavtal	10 414	6 220
	Förbrukningsmateriel	2 564	1 369
		39 513	53 666
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	5 270	7 020
	VVS	5 000	0
	Ventilation	0	1 790
	Elinstallationer	4 711	9 490
	Hiss	15 483	0
	Tak	0	23 438
	Fönster	2 138	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 563
	Vattenskada	14 125	0
		46 727	43 301
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	29 919	0
	Mark/gård/utemiljö	88 750	0
		118 669	0
	Taxebundna kostnader		
	El	73 263	62 083
	Vatten	20 603	19 600
	Sophämtning/renhållning	14 380	14 502
		108 246	96 185
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 868	27 850
	Kabel-TV	3 854	3 665
	Bredband	131 854	0
		164 576	31 515
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	28 930	27 896
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	506 661	252 563
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 538	2 615
	Juridiska åtgärder	0	45 469
	Hysesförluster	0	6
	Föreningskostnader	553	7 189
	Förvaltningsarvode	67 730	66 717
	Administration	6 676	6 144
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		88 794	137 390

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Inga ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Förbättringar	124 541	124 541
		124 541	124 541
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 989 160	7 989 160
	Utgående anskaffningsvärde	7 989 160	7 989 160
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 218 850	-1 094 309
	Årets avskrivningar enligt plan	-124 541	-124 541
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 343 392	-1 218 850
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 645 768	6 770 310
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 551 914	1 551 914
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		51 400 000	51 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 400 000	51 400 000
		51 400 000	51 400 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	189 140	189 140
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	189 140	189 140
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-189 140	-189 140
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-189 140	-189 140
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2017-12-31	2016-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		200	200	
			200	200	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto		1 077	1 077	
	Skattefordran		0	526	
	Klientmedel hos SBC		197 128	363 439	
			198 205	365 042	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31	
	Vatten		0	0	
	Bredband		16 443	0	
			16 443	0	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2017-12-31	2016-12-31	
		Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	SBC Sveriges	2 160	7 151	44 496	7 151
	BostadsrättsCentrum AB				
			7 151	44 496	7 151
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början		109 428	296 782	
	Reservering enligt stadgar		72 896	72 896	
	Omföring från reservfond		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-260 250	
	Vid årets slut		182 324	109 428	

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,790 %	954 600	992 780	2022-12-28
SEB	1,790 %	556 200	578 460	2022-12-28
SEB	1,790 %	135 400	140 820	2022-12-28
SEB	1,790 %	400 000	416 000	2022-12-28
SEB	1,770 %	1 455 000	1 515 000	2020-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		3 501 200	3 643 060	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-141 860	-141 860	
		3 359 340	3 501 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 791 900 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 892 000	4 892 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	2 875	3 117
	Avgifter och hyror	52 125	50 095
	Förutbetalda avgifter & hyror	0	0
		55 000	53 212

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 1 2018



Torun Anna Katarina Gynnerstedt
Ledamot



Claes Magnus Ulriksson
Ledamot

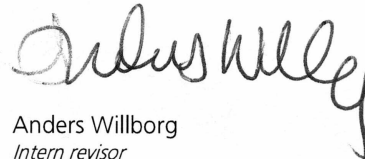


Sven Robert Virding
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2018

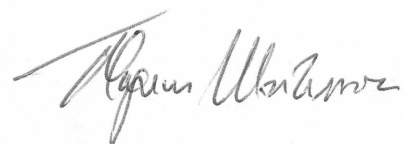


Lina Sandels Sjöström
Intern revisor



Anders Willborg
Intern revisor

Revisionsberättelsen mottagen 2018-04-17.



Till föreningsstämman i BRF Styrmannen 32

Vi har granskat föreningens verksamhet under 2017. Granskningen har utförts enligt god revisionsred i bostadsrättsföreningar.

Vi har granskat styrelsens arbete samt underlag för kostnader och investeringar.

Vi bedömer att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 20 mars 2018


Anders Willborg


Lina Sandels-Sjöström

Av föreningen utsedda revisorer

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	693 000	692 515	693 000
Öresutjämnin	0	41	0
Övriga intäkter	0	0	0
	693 000	692 556	693 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-4 000	-4 281	-10 000
Städning entreprenad	-21 000	-21 048	-22 000
Sotning	-15 000	0	-2 000
Hissbesiktning	-2 000	0	0
Gård	-3 000	-1 206	-3 000
Serviceavtal	-8 000	-10 414	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 564	-2 000
	-55 000	-39 513	-46 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Sophantering/återvinning	0	-5 270	0
VVS	0	-5 000	0
Elinstallationer	0	-4 711	0
Hiss	0	-15 483	0
Fönster	0	-2 138	0
Vattenskada	0	-14 125	0
	-30 000	-46 727	-30 000
Periodiskt underhåll			
Stambyte	0	-29 919	0
Mark/gård/utemiljö	0	-88 750	0
	0	-118 669	0
Taxebundna kostnader			
El	-63 000	-73 263	-56 000
Vatten	-20 000	-20 603	-19 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-14 380	-25 000
	-98 000	-108 246	-100 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-28 868	-29 000
Kabel-TV	-4 000	-3 854	-4 000
Bredband	-50 000	-131 854	0
	-83 000	-164 576	-33 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-28 930	-28 000
	-30 000	-28 930	-28 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 538	-3 000
Föreningskostnader	-1 000	-553	-1 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-67 730	-67 000
Administration	-5 000	-6 676	-4 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 997	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 300	-4 000
	-89 000	-88 794	-84 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-125 000	-124 541	-125 000
	-125 000	-124 541	-125 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-510 000	-719 996	-446 000
RÖRELSERESULTAT	183 000	-27 440	247 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Utdelning korta placeringar	2 000	2 376	0
Låneräntor	-62 000	-86 160	-88 000
Ränta checkräkning	-4 000	-4 000	-4 000
	-64 000	-87 772	-92 000
RESULTAT	119 000	-115 212	155 000