

Årsredovisning

för

Brf Brunfisken 17

702000-2718

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskifter	11

Styrelsen för Brf Brunfisken 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Brunfisken 17 i Hedvig Eleonoras församling, Stockholms kommun. Adressen är Linnégatan 20. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten uppfördes år 1942/1943 och tillbyggdes 2003. Fastighetens värdeår är 1960.

Brf Brunfisken 17 består av 58 lägenheter med bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt samt ett förråd. Den totala ytan enligt senaste taxeringsuppgifterna är 2 612 kvm varav 2 429 kvm motsvarar bostadsyta och 189 kvm lokalyta.

Lokalhyresgäster:

Styleport AB

Jens Dahlström, Sviden

Forsbergs Skola AB

Ostindiska i Stockholm, Ulla Nordström AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Princip Redovisning AB

Ingdahls Städ- och Fastighetsservice AB

Ekonomisk förvaltning

Trappstädning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av styrelsen genom att anlita underleverantörer vid behov.

Större underhålls- och investeringsåtgärder.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ny fasad och stuprännor	2016
Renoverade balkonger	2016
Målning trapphus	2013
Ny armatur trapphus	2013
Nytt värmesystem	2010
Stambyte	2001

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt föreningen stadgar med 4% av årsavgiften. Avsättningen sker genom omföring från fritt eget kapital (årets resultat) till bundet eget kapital.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter den omfattande renoveringen av fastigheten, som avslutades 2016, har styrelsen under 2017 främst ägnat sig åt föreningens ekonomi och tekniska förvaltning.

Lånen som togs för ombyggnaden har amorterats med 625 000 kronor. Ytterligare amorteringar kommer planenligt att göras under 2018. Ekonomin har förbättrats genom att intäkterna från hyreslokalerna ökat och förvaltningskostnaderna minskat. Styrelsen har också börjat undersöka förutsättningarna för att sälja fastighetens råvind för att på så sätt få in likvida medel så att lånen lättare kan betalas av.

Vad gäller den tekniska fastighetsförvaltningen har det elektroniska låssystemet bytts ut i källaren. En vattenskada i källaren har åtgärdats. En nätstyrd tjänst för omstart av hissen har installerats vilket gör att kostnaderna för underhåll av hissen minskat. Under 2018 kommer hissorgen att renoveras. En grundlig besiktning av fastighetens ventilationssystem har genomförts. Vid den har framkommit att flera lägenhetsinnehavare gjort olagliga förändringar av ventilationssystemet. Styrelsen kommer att arbeta vidare med frågan under 2018.

Samtliga kommersiella lokaler är vid årets slut uthyrda.

Åtta (8) medlemmar har fått tillstånd (eller förlängt tillstånd) att hyra ut sina lägenheter i andra hand enligt gällande regelverk.

Ingen höjning av medlemsavgifterna planeras för 2018, därefter kan avgifterna komma att höjas så att resterade lån kan betalas av.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Princip Redovisning Förvaltning AB. Föreningens hemsida www.brunfisken17.bostadsrattarna.se hålls kontinuerligt uppdaterad av styrelsen. Under 2017 har hemsidan bl. a använts för att informera om de omfattande problem med sophämtning som inträffat när Stockholms Stad bytt entreprenör.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen som anlitat olika företag för kontroll av ventilation, värme och dylikt. Städning utförs av Ingdahls Städ & Fastighetservice AB.

Ekonomisk översikt

För att finansiera entreprenaden tog föreningen 2015 två lån (ett på 5 mkr med rörlig ränta, ett på 5 mkr med fast ränta på 2,89% löpande på 10 år). Sammantaget lånade föreningen 10 miljoner kronor. Efter amorteringar på 0,5 mkr 2016 och 0,625 mkr år 2017 återstår lån på 4,875 mkr med fast ränta och 4 mkr på lånet med rörlig ränta. Föreningen har inga ytterligare lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid året början 70 st och vid årets slut 74 st.

Överlåtelse

Under året har sju (7) överlåtelse skett och föreningen har välkomnat 11 nya medlemmar.

Styrelsens har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Sedan föregående föreningsstämma 2017-05-17 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Jacob Gerson
Mikael Timm
Carl Grant
Kjell Gustavsson
Caroline Östlin

Suppleanter:
Roland Frögren

Revisor:
Peter Olofson
Finnhammars Revisionsbyrå

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 853	1 910	1 872	1 861
Resultat efter finansiella poster	-107	-386	221	242
Soliditet (%)	47,6	45,6	44,9	86,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 339 494	646 405	1 134 636	1 288 769	-386 091	9 023 213
Disposition av föregående års resultat:		-181 918	236 240	-440 413	386 091	0
Årets resultat					-107 256	-107 256
Belopp vid årets utgång	6 339 494	464 487	1 370 876	848 356	-107 256	8 915 957

Reservfonden är flyttad till yttre fonden.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	848 356
årets förlust	-107 256
	741 100

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 365
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-162 416
i ny räkning överföres	849 151
	741 100

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 853 322	1 910 121
Övriga rörelseintäkter		3 720	33 406
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 857 042	1 943 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 147 821	-1 171 955
Övriga förvaltningskostnader	4	-254 783	-430 713
Personalkostnader		-399	-27 838
Avskrivningar		-349 287	-505 864
Summa rörelsekostnader		-1 752 290	-2 136 370
Rörelseresultat		104 752	-192 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 184	9 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-218 192	-202 328
Summa finansiella poster		-212 008	-193 249
Resultat efter finansiella poster		-107 256	-386 092
Resultat före skatt		-107 256	-386 092
Årets resultat		-107 256	-386 092

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 209 022	16 495 505
Inventarier, och installationer	7	387 284	450 088
Summa materiella anläggningstillgångar		16 596 306	16 945 593
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 596 806	16 946 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		123 786	133 710
Övriga fordringar		24 287	28 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 000	16 943
Summa kortfristiga fordringar		164 073	179 178
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 954 240	2 659 783
Summa kassa och bank		1 954 240	2 659 783
Summa omsättningstillgångar		2 118 313	2 838 961
SUMMA TILLGÅNGAR		18 715 119	19 785 054

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		803 981	803 981
Reservfond		0	181 918
Fond för yttre underhåll		7 370 876	7 134 636
Summa bundet eget kapital		8 174 857	8 120 535
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		848 356	1 288 769
Årets resultat		-107 256	-386 092
Summa fritt eget kapital		741 100	902 677
Summa eget kapital		8 915 957	9 023 212
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 875 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		8 875 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		427 773	513 440
Skatteskulder		0	-4 132
Övriga skulder		19 723	15 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		476 666	737 270
Summa kortfristiga skulder		924 162	1 261 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 715 119	19 785 054

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Kvarvarande byggnad	1,0
Fastighetsförbättringar	2,0-5,0
Maskiner och inventarier	4,0-10,0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 359 121	1 356 339
Hyror lokaler	169 847	212 961
Separat debiterad F-skatt	5 022	3 614
Bränsletillägg	270 318	
Övriga intäkter	52 734	370 613
	1 857 042	1 943 527

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	25 619	6 956
Sotning	36 050	
Snöröjning	41 556	54 716
Städning	77 672	69 464
Hisservice och besiktning	9 764	5 438
Reparation av hiss	12 215	26 107
El	34 325	29 139
Fjärrvärme	390 686	398 295

Vatten	31 722	49 745
Renhållning	46 010	48 117
Fastighetsförsäkringar	48 522	33 639
Internet och bredband	134 572	124 325
Fastighetsavgift bostäder	76 270	73 544
Fastighetsskatt lokaler	10 390	10 390
Underhåll och reparation	162 416	207 365
Övriga driftskostnader	10 032	34 715
	1 147 821	1 171 955

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2017	2016
Anticimex	45 963	
Styrelse- och medlemsmöten	11 736	
Arvode kameral förvaltning	82 404	
Arvode fastighetsägarna	28 239	
Konsultarvoden	81 375	
Övriga förvaltningskostnader	5 066	
	254 783	

Not 5 Räntekostnader

	2017	2016
Räntekostnader för långfristiga skulder	218 131	202 328
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	61	
	218 192	202 328

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 514 845	20 514 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 514 845	20 514 845
Ingående avskrivningar	-4 019 340	-3 577 922
Årets avskrivningar	-286 483	-441 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 305 823	-4 019 340
Utgående redovisat värde	16 209 022	16 495 505
Taxeringsvärden byggnader	25 439 000	25 439 000
Taxeringsvärden mark	47 000 000	47 000 000
	72 439 000	72 439 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 7 54 783 kr.
Årets avskrivningen enligt plan avser byggnaden.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	764 360	764 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764 360	764 360
Ingående avskrivningar	-314 272	-249 826
Årets avskrivningar	-62 804	-64 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-377 076	-314 272
Utgående redovisat värde	387 284	450 088

Not 8 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypoetk 2,89% villkorsändring 2025-12-30	4 875 000	5 000 000
Stadshypotek 0,86% 3 mån (rörligt)	4 000 000	4 500 000
	8 875 000	9 500 000

Not Not för ställda säkerheter K2

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	11 147 000	11 147 000
	11 147 000	11 147 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm _____ 2018

Mikael Timm
Ledamot

Jacob Gerson
Ledamot

Caroline Östlin
Ledamot

Carl Grant
Ledamot

Kjell Gustavsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Olofson
Revisor
Finnhammars Revisionsbyrå