

Årsredovisning

för

BRF Svej

769605-3144

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Svej, med säte i Stockholm, 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 för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Höken 29 med adress Östgötagatan 32 i Katarina församling, omfattande 41 lägenheter och fyra lokaler.

Fakta om vår fastighet

Huset uppfördes 1930/1931 och ritades av arkitekt Ture Sellman. Fastigheten är kulturklassad i näst högsta graden och exempel på tidig modernism. Det är byggt i putsat tegel med stomme i betong. Fönstren är original med valsade glas. I trapphuset finns en målning som visar hur kvarteret såg ut på 20-talet. Byggherren 1930 var Fastighets AB Labor och byggmästaren hette B E Bärnin.

Runt 1990 gjordes en yttre upprustning av fasaden och fönstren målades om. Huset blev då ljusgult och fick vita fönstersnickerier. En större upprustning och ombyggnation genomfördes hösten 1995 och våren 1996. Vid denna renovering byttes yttertak, elsystem, vatten och avlopp, lägenhetsdörrar, kök- och badrum totalrenoverades. Tak sänktes för att ge plats åt ventilation och kablar. Lägenheterna ljudisolerades också i tak och vägg mot grannlägenheter. En ny tvättstuga byggdes och i källaren gjordes utrymmen för lägenhetsförråd. I samband med ombyggnaden iordningsställdes också tre vindslägenheter, en på våning fem samt två på våning sex.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

I juni 2000 förvärvades fastigheten Höken 29 av Brf Svej efter initiativ av de boende i huset. Inledande förhandlingar med dåvarande fastighetsägaren Drott började redan hösten 1999. I köpet ingick också marken som har en yta på drygt 500 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Fastigheten omfattar totalt yta på 2 047 kvm, varav 1 744 kvm avser bostäder samt 303 kvm avser lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid fr.o.m.
Inredningsbutik	134 kvm	2008-10-01
Restaurang	115 kvm	2013-05-01
Kontorsbutik	33 kvm	2017-10-01
Butik	21 kvm	2015-10-01

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades i början av 2013. Under 2017 har, förutom mindre löpande underhåll, styrelsen:

- fört diskussioner med olika leverantörer om gruppanslutning av fiber.
- utökat grovsoprummet med två återvinningskärl för glas.
- installerat en ny fjärrvärmecentral.
- tagit fram och arbetat efter en energieffektiviseringsplan.
- undersökt led-konvertering av armatur i trapphuset.
- säkerställt att miljövänliga medel används av det städbolag som föreningen anlitar.
- följt upp att de som hyr ut i andra hand fyller i formuläret på hemsidan på ett korrekt sätt.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av TekAB:

- Teknisk förvaltning

Medlemsinformation

Antalet lägenheter i föreningen är 41 st och under året har sex lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift.

Antalet medlemmar vid räkenskapsbörjan: 41 st

Antalet tillkommande medlemmar under året: 0 st

Antalet medlemmar under räkenskapsåret: 0 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Styrelsen

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening. Styrelsen har under året haft fem protokollförda möten och haft följande sammansättning;

2017-01-01 -- 2017-05-22

Karolina Renhed, Ledamot (Ordförande)

Paolo Vacirca, Ledamot

Andreas Andersson, Ledamot

Victoria Engdahl, Ledamot

Mikael Nyman, Suppleant

2017-05-22 -- 2017-12-31

Karolina Renhed, Ledamot (Ordförande)

Paolo Vacirca, Ledamot

Andreas Andersson, Ledamot

Victoria Engdahl, Ledamot

David Sunnerfors, Ledamot

Anders Wickström, Suppleant

Helena Jönsson, Suppleant

Revisor

Jörgen Schumacher

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017.

Föreningens ekonomi

Under "Övriga reparationer" ingår utbytet av fjärrvärmecentralen, vilket är en investering på lång sikt men som redovisas som en reparation och påverkar resultatet negativt för detta år. Den nya centralen har bättre prestanda och noggrannare reglering av varmvattentemperaturerna vilket förväntas minska energiförbrukningen framöver.

Årets resultat

Föreningen har ett positivt kassaflöde på 112 000 kr i den löpande verksamheten. Föreningen redovisar trots det ett negativt resultat, orsakat av avskrivningarna på fastigheten totalt 411 000 kr.

Årets resultat framgår i resultaträkningen

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har under året varit oförändrade.

Lån

Föreningen har 2 stycken lån hos Nordea Hypotek om sammanlagt 7 216 580 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Under året har båda lånen lagts om.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 315 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 513	1 498	1 426	1 486	1 480
Resultat efter finansiella poster	-299	-33	-908	-419	-142
Soliditet (%)	80,0	81,0	81,0	81,0	81,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	425	425	390	425	425
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 138	4 138	4 192	4 233	4 288

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 837 768	6 409 549	-2 173 114	-32 553	32 041 650
Disp av föreg års resultat			-32 553	32 553	0
Förändring under året				-298 982	-298 982
Belopp vid årets utgång	27 837 768	6 409 549	-2 205 667	-298 982	31 742 668

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 205 667
årets förlust	-298 982
	-2 504 649

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 504 649
	-2 504 649

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 487 646	1 471 228
Övriga rörelseintäkter	2	24 972	27 096
Summa rörelseintäkter		1 512 618	1 498 324
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-849 591	-586 626
Driftskostnader	4	-305 868	-340 404
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-109 344	-105 189
Personalkostnader	6	-97 768	-58 481
Avskrivningar	7	-411 206	-411 206
Summa rörelsekostnader		-1 773 777	-1 501 906
Rörelseresultat		-261 159	-3 582
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 829	-29 302
Summa finansiella poster		-37 823	-28 971
Resultat efter finansiella poster		-298 982	-32 553
Årets resultat		-298 982	-32 553

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 572 817	38 984 023
Summa materiella anläggningstillgångar		38 572 817	38 984 023
Summa anläggningstillgångar		38 572 817	38 984 023
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	460
Övriga fordringar		21 683	13 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 401	35 755
Summa kortfristiga fordringar		41 084	49 337
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		922 736	652 072
Summa kassa och bank		922 736	652 072
Summa omsättningstillgångar		963 820	701 409
SUMMA TILLGÅNGAR		39 536 637	39 685 432

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 247 317	34 247 317
Summa bundet eget kapital		34 247 317	34 247 317
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 205 667	-2 173 115
Årets resultat		-298 982	-32 553
Summa ansamlad förlust		-2 504 649	-2 205 668
Summa eget kapital		31 742 668	32 041 649
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 216 580	7 216 580
Övriga skulder		105 010	75 010
Summa långfristiga skulder		7 321 590	7 291 590
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 530	117 210
Skatteskulder		15 398	11 883
Övriga skulder		43 376	40 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 075	182 655
Summa kortfristiga skulder		472 379	352 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 536 637	39 685 432

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Standardförbättringar	100
Fönsterrenoveringar	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	741 116	741 116
Hyror lokaler	673 390	656 973
Fast.skatt m moms	73 140	73 140
	1 487 646	1 471 229

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 234	10 005
Övriga ersättningar och intäkter	4 458	811
Fettavskiljaren	16 280	16 280
	24 972	27 096

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Övriga reparationer	-422 140	-157 808
El	-39 701	-36 279
Värme	-276 171	-287 087
Vatten och avlopp	-60 023	-50 236
Sophämtning/renhållning	-20 904	-22 851
Källsortering	-30 652	-32 365
	-849 591	-586 626

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-70 591	-66 432
Obl besiktningskost OVK,hiss	-2 377	-36 017
Hisservice	-3 154	-3 154
Fettavskiljare	-4 189	-6 720
Övriga fastighetskostnader	-8 944	-9 536
Fastighetsförsäkring	-28 026	-26 116
Anticimex	-18 083	-19 005
Kabel-tv	-11 425	-11 287
F-skötsel	-32 023	-32 023
Fastighetsskatt / Kommunal avgift	-127 055	-125 128
Snöröjning	0	-4 986
	-305 867	-340 404

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Porto	0	-2 183
Revisionsarvoden	-13 792	-13 100
Främmande tjänster	-25 512	-20 460
Fastighetsförvaltning	-56 931	-56 419
Möteskostnader	-2 389	-1 841
Bankkostnader	-10 720	-11 185
	-109 344	-105 188

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	-83 692	-44 166
Sociala avgifter	-14 076	-14 315
	-97 768	-58 481

Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-380 488	-380 488
Ombyggnad	-30 718	-30 718
	-411 206	-411 206

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	42 276 500	42 276 500
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	42 276 500	42 276 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 711 317	-3 330 829
Årets avskrivningar enligt plan	-380 488	-380 488
Utgående avskrivning enligt plan	-4 091 805	-3 711 317
Planenligt restvärde vid årets slut	38 184 695	38 565 183
Därav mark: 4.227.650		
Taxeringsvärde		
Byggnad	28 680 000	28 680 000
Mark	29 634 000	29 634 000
	58 314 000	58 314 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	51 000 000	51 000 000
Lokaler	7 134 000	7 314 000
	58 134 000	58 314 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	694 406	694 406
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	694 406	694 406
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-275 566	-244 848
Årets avskrivningar enligt plan	-30 718	-30 718
Utgående avskrivning enligt plan	-306 284	-275 566
Planenligt restvärde vid årets slut	388 122	418 840
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	38 184 695	38 565 183
Ombyggnad	388 122	418 840
	38 572 817	38 984 023

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek	0,510	2018-02-13	700 000	700 000
Nordea Hypotek	0,523	2018-12-18	6 516 580	6 516 580
			7 216 580	7 216 580

Not 10 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Eventualförpliktelser	21 100 000	21 100 000
	21 100 000	21 100 000

Underskrifter

Stockholm

Karolina Renhed
Ordförande

Paolo Vacirca

Andreas Andersson

Victoria Engdahl

David Sunnerfors

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Undertecknat i original.