

Årsredovisning

Brf Sjöraen 18

769604-2725

Styrelsen för Brf Sjöraen 18 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

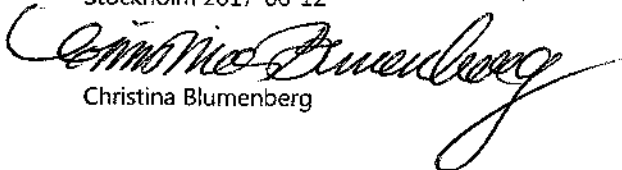
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sjöraen 18 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2017-06-12


Christina Blumenberg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändmål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter

Christina Blumenberg, ordförande

Fabian Fischer

Ulrika Blumenberg

Styrelsesuppleanter

Ylva Maria Blumenberg

Extern, godkänd revisor

Dick Helén, Dix Revision

Förvaltningen

- Föreningens fastighetsskötsel har under året skötts av Maries Puts & Städ
- Den ekonomiska och viss teknisk förvaltning har skötts av Eken Fastighet
- Under året har ersättning ej utgått till styrelsen

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie stämma hölls den 20 juni 2016. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit fem protokollförda sammanträden (finns att ladda ned som pdf-filer från föreningens hemsida). Vid årets slut hade föreningen femton medlemslägenheter samt sex hyreslokaler. Under året har tre bostadsrättslägenheter överlåts, varav en som gåva.

Under året har bland annat följande åtgärder vidtagits:

Löpande underhåll såsom lagning av fasad- gårds- och trappbelysning, portlås, kodlås, tvättstugafläkt, sönderkörda stuprör etc. Klottersanering av fasad, stuprör, dörrar samt fönsterbleck. Stamspolning i lägenheter samt lokaler, sotning av rökkanaler.

Gårdsrenoveringen är nästan slutförd, smärre restposter återstår. Hela gårdsbjälklaget har bytts ut och nya gårdsbrunnar i rostfritt installerats. Vidare har cykelrum och förråd byggts under gården samt ny ventilation till källaren installerats. Gårdsbjälklaget har förstärkts för att klara eventuella framtida planteringar. Gårdens framtida utformning blir föremål för beslut på stämma som ett separat projekt. I detta första steg har endast bjälklag, läckande tätskikt och brunnar åtgärdats då de var fullständigt uttjänta sedan många år.

Arbetet med att förädla våra hyreslokaler fortsätter och de två nya butikslokalerna mot Luntmakargatan färdigställdes under våren 2016, smärre restposter återstår. Omfattande renovering av skrädderiet med stambyte har projekterats, påbörjats och beräknas vara klart i mitten av juni 2017.

Ombyggnad av den mycket nedgångna lokalen mot gården till bostad påbörjades efter sommaren 2016 och beräknas vara klart sommaren 2017. Bygghuset som köpte lokalen har gjort ett enastående arbete med kvalitet in i minsta detalj.

Ekonomi

Nya taxeringsvärdet för fastigheten är 34 651 000 kr, varav 21 491 000 avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 30 400 000 samt lokaler 4 251 000. Nästa taxering sker sommaren 2019.

Under åren 1999-2016 har 10.55 miljoner kr av beviljat lån på 10.55 miljoner uttagits. Amorteringarna uppgår till 1 088 250 kr för år 2016 (Inklusive en extra amortering om 1 000 000 kr). Föreningens lån har amorterats ned till 7 678 216 kr per den 31 december 2016.

Fastighetsförsäkringen i Länsförsäkringar gäller fullvärde och inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen, förmögenhetsbrott, ROT-försäkring, miljöansvar, rättsskydd, ohyra samt bostadsrättsförsäkring för lägenhet och egen bekostad fast inredning (högsta ersättning 500 000 kr).

Avgifterna för bostäder utgjorde per den 31 december 2016, i genomsnitt cirka 368 kr per kvm lägenhetsyta och år. Avgiften inkluderar ej värme. Fastigheten värms huvudsakligen med direktverkande el som betalas av medlemmarna direkt till vald elleverantör. Även varmvattenförbrukningen mäts och faktureras separat via externt mät företag.

I föreningens sex lokaler (hyresrätter) bedrivs följande verksamheter:

- Hudvårdssalong, 3-årskontrakt, löptid 2018-10-31.
- Sushibar, 3-årskontrakt, löptid 2019-02-28 (Skall ev omförhandlas i förtid).
- Sushibar matsal, 3-årskontrakt, löptid 2019-02-28 (Skall ev omförhandlas i förtid).
- Designbyrå, 3-årskontrakt, löptid 2020-03-31.
- Showroom för asiatiska såser, 3-årskontrakt, löptid 2019-05-31.
- Skrädderi, 3-årskontrakt, löptid 2020-03-31.

Föreningen är sedan januari 2011 momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 037	857	1 026	992	907
Resultat efter finansiella poster	115	-1 765	147	98	80
Soliditet %	66	62	69	68	68
Årsavgift kr/kvm BR-yta	368	368	368	368	368
Lån kr/kvm BR-yta	6 330	7 227	5 232	5 286	5 340

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insats, upp- låtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 497 343	646 666	995 759	-1 765 477	15 374 291
<i>Resultatdisposition:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 765 477	1 765 477	0
Omföring till yttre fond		105 127	-105 127		0
Omföring från yttre fond		-734 593	734 593		0
Årets resultat				114 692	114 692
Belopp vid årets utgång	15 497 343	17 200	-140 252	114 692	15 488 983

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-140 252
Årets resultat	114 692
Omklassificering/aktivering av ombyggnation som kostnadsförts 2015	1 800 000
Summa	1 774 440

Förslag till disposition:

Överföring till yttre fond	1 800 000
Överföring till yttre fond franska balkonger	1 440
Överföring till yttre fond vanliga balkonger	5 400
Överföring från yttre fond	-125 000
Balanseras i ny räkning	92 600
Summa	1 774 440

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 037 296	856 588
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 037 296	856 588
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-551 696	-2 229 365
Övriga externa kostnader	3	-78 569	-108 717
Personalkostnader		0	-12 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-225 858	-221 356
Summa rörelsekostnader		-856 123	-2 571 453
Rörelseresultat		181 173	-1 714 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 575	7 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 056	-58 390
Summa finansiella poster		-66 481	-50 612
Resultat efter finansiella poster		114 692	-1 765 477
Resultat före skatt		114 692	-1 765 477
Årets resultat		114 692	-1 765 477

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 598 946	19 824 804
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 287 786	525 768
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 886 732	20 350 572
Summa anläggningstillgångar		20 886 732	20 350 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 750	11 336
Övriga fordringar	7	12 715	2 153 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 462	52 154
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		84 927	2 216 835
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 500 305	2 321 528
<i>Summa kassa och bank</i>		2 500 305	2 321 528
Summa omsättningstillgångar		2 585 232	4 538 363
SUMMA TILLGÅNGAR		23 471 964	24 888 935

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	10	15 497 343	15 497 343
Fond för yttre underhåll		17 200	646 666
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>15 514 543</i>	<i>16 144 009</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-140 252	995 759
Årets resultat		114 692	-1 765 477
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-25 560</i>	<i>-769 718</i>
Summa eget kapital		15 488 983	15 374 291
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 678 216	8 766 466
Övriga skulder	12	134 000	134 000
Summa långfristiga skulder		7 812 216	8 900 466
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 408	359 393
Skatteskulder	13	7 916	58 128
Övriga skulder	14	3 443	12 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	131 998	184 641
Summa kortfristiga skulder		170 765	614 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 471 964	24 888 935

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om K2. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2003:4. Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod (linjär avskrivning). Nedanstående avskrivningsprocent används (i enlighet med SABOs vägledning för avskrivning på byggnad).

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,83	120
Ny, till, ombyggnad	0,83	120
Fastighetsförbättringar	4,00	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Not 1	Nettoomsättningens fördelning	2016	2015
	Årsavgifter	446 616	438 270
	Hysesintäkter lokaler inklusive fastighetsskatt	555 890	378 563
	Fakturerad el, värme och vatten lokaler	32 382	30 695
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	1 108	7 560
	Övriga fakturerade kostnader	1 300	1 500
		1 037 296	856 588

Not 2	Fastighetskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	68 532	70 192
	Reparation och underhåll	261 058	1 960 636
	Övriga fastighetskostnader	8 340	9 713
	El & värme inklusive hörnlokaler, allrum och vindar	146 701	125 058
	Inbetalt för varmvatten, tvättstuga samt värme	-76 299	-71 128
	Vatten & avlopp	22 955	19 176
	Avfallshantering, pappersåtervinning	27 230	26 899
	Fastighetsförsäkring	23 868	22 703
	Kabel-TV	7 780	7 624
	Övrigt	0	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	61 530	58 492
		551 695	2 229 365

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förbrukningsmaterial/inv, kontorsmaterial, UC etc	1 170	1 198
	Frakt, bud, postbefordran, annonsering etc	1 000	1 420
	Revisionsarvoden, konsultarvoden	9 119	16 485
	Pant & överlåtelseadministration	9 851	4 706
	Redovisningstjänster	49 060	48 843
	Serviceavgift Fastighetsägarna	4 797	4 797
	Bankkostnader	2 940	3 873
	Övriga kostnader (pantbrevskostnader 2015)	632	27 395
		78 569	108 717

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 399 494	21 652 426
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	747 068
	Utgående anskaffningsvärden	22 399 494	22 399 494
	Ingående avskrivningar	-2 574 690	-2 353 334
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-225 858	-221 356
	Utgående avskrivningar	-2 800 548	-2 574 690
	Redovisat värde	19 598 946	19 824 804
	Taxeringsvärden	34 651 000	29 309 000

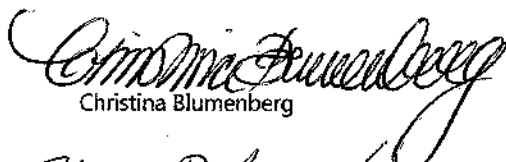
Not 5	Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	99 405	99 405
	Utgående anskaffningsvärden	99 405	99 405
	Ingående avskrivningar	-99 405	-99 405
	Utgående avskrivningar	-99 405	-99 405
	Redovisat värde	0	0

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	525 768	657 231
	Inköp	762 018	615 605
	Omklassificeringar m.m.	0	-747 068
	Utgående anskaffningsvärden	1 287 786	525 768
Not 7	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Medel på skattekonto	12 715	118 751
	Momsfordran	0	54 594
	Köpeskilling minus handpenning för upplåten lokal	0	1 980 000
		12 715	2 153 345
Not 8	Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda försäkring, kabel-TV mm	12 066	11 741
	Upplupna intäkter för tvättstuga, el, värme och vatten	48 396	40 413
		60 462	52 154
Not 9	Kassa, bank	2016-12-31	2015-12-31
	Plusgiro	63 062	39 512
	SEB företagskonto	117 545	474 642
	SBAB sparkonto	2 319 698	1 807 374
		2 500 305	2 321 528
Not 10	Medlemsinsatser	2016-12-31	2015-12-31
	Insatskapital	5 381 352	5 381 352
	Kapitaltillskott	758 568	758 568
	Upplåtelseavgift	9 357 423	9 357 423
		15 497 343	15 497 343
Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
	SEB tremånadersränta f.n. 0.87%, amortering 24 000 kr/år	2 219 216	2 243 216
	SEB bundet 2017-11-28, ränta 0.82%, amortering 20 000/år	1 895 000	1 915 000
	SEB bundet 2018-11-28, ränta 0.93%, amortering 20 000/år	1 895 000	1 915 000
	SEB tremånadersränta f.n. 0.87%, amortering 16 000 kr/år	1 669 000	2 693 250
		7 678 216	8 766 466

Not 12	Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Hysesdepositioner butikslokaler	134 000	134 000
		134 000	134 000
Not 13	Skatteskulder	2016-12-31	2015-12-31
	Skatteskuld 2016	7 916	0
	Skatteskuld 2014	0	58 128
		7 916	58 128
Not 14	Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Mervärdesskatt (moms)	3 443	0
	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt	0	3 472
	Upplupen löneskuld för 2016 utbetalas 2017	0	8 544
		3 443	12 016
Not 15	Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	85 826	84 069
	Upplupna leverantörskostnader	46 172	100 572
		131 998	184 641
Not 16	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	8 790 000	8 790 000
		8 790 000	8 790 000
	Summa ställda säkerheter	8 790 000	8 790 000

UNDERSKRIFTER

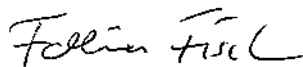
Stockholm 2017-05-12



Christina Blumenberg



Ulrika Blumenberg



Fabian Fischer

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-06-02

Dix Revision



Dick Helén
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för
BRF Sjöraen 18
Org.nr 769604-2725

Jag har granskat bokföringen, årsredovisningen och styrelsens förvaltning i BRF Sjöraen 18 räkenskapsåret 2016.01.01-2016.12.31

Det är styrelsen som bär ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet 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 på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Järfälla den 2 juni 2017



Dick Helén
Godkänd revisor