

# Årsredovisning

---

## *Brf Styrmannen 18*

716417-8597

Styrelsen för Brf Styrmannen 18 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening och föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen består av 17 lägenheter som upplåts som bostadsrätter, en lägenhet, två affärslokaler samt 19 garageplatser med hyresrätt. Fastigheten har också ett cykelgarage och en gemensamhetslokal i källarplanet.

## STYRELSEN

Peter Bonde, ledamot  
Bengt Gillman, ledamot  
Michael Ohm, ledamot  
Matthias Papp, ledamot  
Catharina Öström, ledamot  
Bjarne Jansson, suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2017. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

## Valberedning

Catharina Öström  
Bjarne Jansson

## REVISOR

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB  
Åke Lindh, revisorssuppleant

## BAKGRUNDSINFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastigheten bebyggdes 1923-24 och består av ett flerbostadshus med gatuhus i sex våningar och gårdshus i 3 våningar. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Styrmannen 18 1993. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via If.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till skillnad från de två senaste åren har det inte skett några större projekt eller händelser under verksamhetsåret 2017. Verksamheten i föreningen har rört rutinuppdrag och löpande underhåll samt en pågående upphandling för installation av fiberoptiskt bredband och avslutande av samarbetet med byggföretaget Lawab, som dragit ut på tiden. Vi har också färdigställt utsmyckningen och utformningen av innergårdytorna.

Styrelsen har också förberett ett antal åtaganden som är prioriterade och planeras att verkställas den närmaste framtiden. Dessa planer kommer närmare att redovisas under stämman och rör sig om alltifrån överlåtelse av en av affärslokalerna, möjligheten till tätning av läckage i yttertaket på huvudbyggnaden, målning av tak – i första omgången på gårdshuset, möjligheten till tätning av vattenläcka i garaget, målning och uppsnygning av trapphuset, allmän uppsnygning och renovering av hisskorg, genomgång och uppdatering av brandsäkerheten i huset med utrymningsvägar, installation av brandsäkra dörrar m.m.

**Medlemsinformation**

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	25
Tillkommande medlemmar under året:	2
Avgående medlemmar under året:	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	25
Det har skett en överlåtelse under året.	

**FLERÅRSÖVERSIKT**

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

	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>
Nettoomsättning	1 284	1 131	1 290	1 265
Årets resultat	321	-4 023	-795	103
Soliditet %	71	71	92	96
Balansomslutning	12 314	11 947	13 547	13 790

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Underhålls- fond Balkonger</b>	<b>Balanserat resultat</b>
Belopp vid årets ingång	7 327 314	4 667 694	602 371	13 539	-128 086
<i>Res.disp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-4 023 454
Förändring undehållsfond			139 491		-139 491
Årets resultat					
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 327 314</b>	<b>4 667 694</b>	<b>741 862</b>	<b>13 539</b>	<b>-4 291 031</b>
					<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång					-4 023 454
<i>Res.disp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					4 023 454
Förändring undehållsfond					
Årets resultat					320 506
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>320 506</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-4 291 031
Årets resultat	320 506
<i>Summa</i>	<i>-3 970 525</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfonden	139 491
Balanseras i ny räkning	-4 110 016
<i>Summa</i>	<i>-3 970 525</i>

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

## RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 284 032	1 130 791
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 284 032</b>	<b>1 130 791</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-684 724	-4 844 837
Övriga externa kostnader	3	-57 510	-103 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 092	-190 092
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-932 326</b>	<b>-5 137 998</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>351 706</b>	<b>-4 007 207</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 301	13 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 501	-30 014
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 200</b>	<b>-16 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>320 506</b>	<b>-4 023 454</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>320 506</b>	<b>-4 023 454</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>320 506</b>	<b>-4 023 454</b>

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 611 478	10 712 570
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 611 478</i>	<i>10 712 570</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 000</i>	<i>2 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 613 478</b>	<b>10 714 570</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64	–
Övriga fordringar		1 952	1 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	74 276	65 448
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>76 292</i>	<i>67 399</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 624 727	1 164 559
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 624 727</i>	<i>1 164 559</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 701 019</b>	<b>1 231 958</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 314 497</b>	<b>11 946 528</b>

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 327 314	7 327 314
Upplåtelseavgifter	4 667 694	4 667 694
Underhållsfond balkonger	13 539	13 539
Fond för yttre underhåll	741 862	602 371
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>12 750 409</i>	<i>12 610 918</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 291 031	-128 086
Årets resultat	320 506	-4 023 454
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 970 525</i>	<i>-4 151 540</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 779 884</b>	<b>8 459 378</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6	3 000 000
		3 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	273 418	148 363
Skatteskulder	11 163	10 768
Övriga skulder	105 471	161 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	144 561
		166 582
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>534 613</b>	<b>487 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 314 497</b>	<b>11 946 528</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	10	10
Värmeanläggning	5	20
Stambyte	2,5	40
Pergola	10	10
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	610 368	610 368
	Hysesintäkter bostäder	54 480	54 480
	Hysesintäkter lokal	169 340	167 900
	Fastighetsskatt	9 444	9 443
	Hysesintäkter garage, moms	164 400	203 600
	Hysesintäkter garage, ej moms	276 000	279 000
	Rabatt garagehyra, moms	–	-91 000
	Rabatt garagehyra, ej moms	–	-103 000
		<b>1 284 032</b>	<b>1 130 791</b>

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel	-40 139	-39 112
	Fastighetsstädning	-51 650	-45 518
	Hissbesiktning	-3 282	-1 158
	OVK	–	-5 280
	El	-26 662	-27 561
	Uppvärmning	-272 992	-278 064
	Funktionskontroll/service	–	-6 112
	Vatten och avlopp	-23 621	-22 457
	Sophämtning/renhållning	-49 612	-52 476
	Grundavtal hissar	-2 846	-2 629
	Sotning	-4 498	–
	Fastighetsförsäkring	-62 043	-60 430
	Kabel-TV	-21 162	-20 692
	Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	-19 829	-2 653
	Fastighetsavgift/skatt	-68 640	-67 794
	Reparation och underhåll	-32 785	-80 883
	Reparation och underhåll garage	-4 963	-4 132 018
		<b>-684 724</b>	<b>-4 844 837</b>



Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-10 500	-11 750
	Kameral förvaltning	-40 860	-39 484
	Kameral förvaltning, extra	-1 060	-2 809
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 160	-1 777
	Föreningsomkostnader	-1 895	-2 541
	Konsultkostnader	–	-41 729
	Bankkostnader	-2 035	-2 650
	Porto, kontorsmaterial m.m	–	-329
		<b>-57 510</b>	<b>-103 069</b>

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 908 490	9 908 490
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 665 540	4 665 540
	Inköp av pergola	89 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	14 663 030	14 574 030
	Ingående avskrivningar	-3 861 460	-3 671 368
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-190 092	-190 092
	Utgående avskrivningar	-4 051 552	-3 861 460
	<b>Redovisat värde</b>	<b>10 611 478</b>	<b>10 712 570</b>
	Taxeringsvärden	46 497 000	46 497 000
	Taxeringsvärde 2017:		
	Byggnad	17 480 000	
	Mark	29 017 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	63 824	62 043
	FRUBO AB	10 452	3 405
		<b>74 276</b>	<b>65 448</b>

Not 6	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken 155552 2018-01-10 1,35%	3 000 000	3 000 000
		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 3 000 000 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	124 211	145 157
	Upplupna räntor	9 225	9 675
	Upplupet revisionsarvode	11 125	11 750
		<b>144 561</b>	<b>166 582</b>

Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	4 200 000	4 200 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 200 000</b>	<b>4 200 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-

Peter Bonde

Bengt Gillman

Mikael Ohm

Matthias Papp

Catharina Öström

Min revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor