

Årsredovisning för
Brf Småland 18
716419-8264
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Småland 18, 716419-8264 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholm kommun, stadsdel Södermalm och har beteckningen Småland 18.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 15 st. lägenheter, 14 st. upplåts med bostadsrätt och en upplåts med hyresrätt. Det finns även en lokal som upplåts med hyresrätt.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partners.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 190 kvm, varav 1 145 kvm utgör boarea och 45 kvm lokalarea

Lägenhetsfördelning:

1 st. 1 rum och kök
7 st. 2 rum och kök
3 st. 3 rum och kök
1 st. 4 rum och kök
3 st. 5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Insättande av hiss	1984
Stambyten	1984
Byggande av badrum	1984
Ombyggnad av lägenheter	1984
Målning fasader m.m.	1984
Byte av undercentral	2013
Upprustning av entré	2013
Byggande av tre balkonger och två uteplatser	2013
Målning av fönster	2015

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive städ har utförts av Södermalms Hustomte. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB och Upplands företagsförvaltning.

Föreningsfrågor

Ekonomiska plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2011-07-08.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-04-26) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Allan Gustafsson	Ordförande
Richard Sundlöf	Sekreterare
Karl Jacobsson	Kassör
Joakim Lögdström	Fastighetsansvarig
Daniel Bergström	Web-ansvarig
Linn Gustafsson	Ledamot
Nicklas Cederqvist	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 3 st. protokollförda sammanträden.

Revisor

Nicklas Feiff

Valberedning

Richard Sundlöf

Eva Norén Lundberg

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kronor per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar att höja årsavgifterna med 2 % fr. o. m. 1/7 2017.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större gemensamma projekt har genomförts under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	25	22
Tillkommande medlemmar	4	3
Avgående medlemmar	-7	-
Summa	22	25

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	920	923	920	979
Resultat efter finansiella poster, tkr	-58	-899	-516	162
Soliditet, %	79	80	81	82
Kassalikviditet, %	205	-256	121	103
Underhållsfond, tkr	312	233	154	75
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 340	8 649	8 714	8 156
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	650	655	652	629
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	2,46	2,83	3,26
Taxeringsvärde, tkr	31 189	26 452	26 452	26 452

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	41 952 544	628 722	233 000	-853 381	-898 796	41 062 089
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			79 000			79 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-977 796	898 796	-79 000
Årets resultat					-58 004	-58 004
Belopp vid årets utgång	41 952 544	628 722	312 000	-1 831 177	-58 004	41 004 085

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 831 177
årets resultat	-58 004
Totalt	-1 889 181
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	93 567
	-1 982 748
Totalt	-1 889 181

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	919 556	922 610
Övriga rörelseintäkter		540	20 197
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>920 096</u>	<u>942 807</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-528 792	-1 318 792
Övriga externa kostnader		-80 924	-62 982
Personalkostnader	4	-4 995	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-209 545	-216 625
Summa rörelsekostnad		<u>-824 256</u>	<u>-1 598 399</u>
Rörelseresultat		<u>95 840</u>	<u>-655 592</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 844	-243 204
Summa finansiella poster		<u>-153 844</u>	<u>-243 204</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-58 004</u>	<u>-898 796</u>
Resultat före skatt		<u>-58 004</u>	<u>-898 796</u>
Årets resultat		<u>-58 004</u>	<u>-898 796</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 157 273	51 342 265
Inventarier, verktyg och installationer	6	196 609	221 162
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>51 353 882</u>	<u>51 563 427</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 353 882</u>	<u>51 563 427</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 064	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 976	5 890
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>13 040</u>	<u>6 724</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		524 664	-461 823
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>524 664</u>	<u>-461 823</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>537 704</u>	<u>-455 099</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 891 586</u>	<u>51 108 328</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 581 266	42 581 266
Fond för yttre underhåll		312 000	233 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		42 893 266	42 814 266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 831 177	-853 381
Årets resultat		-58 004	-898 796
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 889 181	-1 752 177
Summa eget kapital		41 004 085	41 062 089
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		4 080	-
<i>Summa avsättningar</i>		4 080	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 620 863	9 868 663
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 620 863	9 868 663
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		73 900	-
Leverantörsskulder		35 201	13 736
Skatteskulder		54 832	51 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 625	112 360
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		262 558	177 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 891 586	51 108 328

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	95 840	-655 592
Erlagda räntor	-153 844	-243 204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	209 545	216 625
	<u>151 541</u>	<u>-682 171</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151 541	-682 171
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-6 315	10 378
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	11 082	19 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156 308	-652 140
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 284 350	
Amortering av låneskulder	-3 458 250	-73 900
Balkongfond	4 080	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	830 180	-73 900
Årets kassaflöde	986 488	-726 040
Likvida medel vid årets början	-461 823	264 217
Likvida medel vid årets slut	524 665	-461 823

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsrättsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.
Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	150
Balkonger	50
Entré/trapphus	25
Fjärrvärme/expansionskärl	20
Tvättmaskin	5
Cykelställ	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Hyror	253 748	-
Hyror bostäder	-	150 660
Hyror lokal	-	103 750
Årsavgifter	665 808	668 200
Summa	919 556	922 610

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	-	32 419
Städ	30 231	29 366
Hissbesiktning	1 388	-
Övriga fastighetskostnader	17 681	10 359
Reparationer	164 468	79 484
Reparation hissar	-	12 282
Reparation byggnad	-	856 517
Serviceavtal	3 355	6 675
El	32 137	30 756
Fjärrvärme	175 809	160 726
Vatten	21 723	19 544
Sophämtning	28 924	32 701
Fastighetsförsäkring	18 862	16 741
Kabel-Tv	5 304	5 300
Fastighetsskatt	28 910	25 922
Summa	528 792	1 318 792

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	4 995	-
Totala löner och ersättningar	4 995	-
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	4 995	-

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	51 783 539	51 783 539
	51 783 539	51 783 539
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-441 274	-256 323
- Årets avskrivning enligt plan	-184 992	-184 951
	-626 266	-441 274
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	51 157 273	51 342 265

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Småland 18</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	13 182 000	12 922 000
Taxeringsvärde mark:	18 007 000	13 530 000
	<u>31 189 000</u>	<u>26 452 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	30 200 000	25 600 000
Lokaler:	989 000	852 000
	<u>31 189 000</u>	<u>26 452 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	333 933	333 933
Utgående anskaffningsvärde	<u>333 933</u>	<u>333 933</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
- Vid årets början	-112 771	-81 097
- Årets avskrivning enligt plan	-24 553	-31 674
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-137 324</u>	<u>-112 771</u>
Utgående redovisat värde	196 609	221 162

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enligt låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SEB	0,53	2017-07-28	73 900	4 102 913	4 176 813
SEB	0,53	2017-08-28	-	1 625 000	1 625 000
SEB	-	-	-	-	3 384 350
SEB	0,70	2017-10-28	-	682 500	682 500
SEB	0,45	2018-07-28	-	4 284 350	-
Totalt			73 900	10 694 763	9 868 663

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetinteckning	10 749 000	10 487 000
Summa ställda säkerheter	10 749 000	10 487 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Postboxar har installerats.

Underskrifter

Stockholm 2017- -

Allan Gustaffson

Karl Jacobsson

Joakim Lögdström

Daniel Bergström

Linn Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - -

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor