

Årsredovisning för

**Brf St Eriksgatan 101**

769606-3853

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

## VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2003-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Sigyn 19	2003-11-04	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1926, renoverades år 1996, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar samt ett gårdshus om fyra våningar.

Byggnadens tomtareal är enligt Fastighetstaxeringen, år 2016, 1 991 kvadratmeter. Fastighetens totala lägenhetsyta utgörs av 1 762 kvadratmeter och 420 kvadratmeter utgörs av lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

*Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:*

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	6	11	1	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig
Butik	317	Ja
Kontor	103	Ja

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	Kommentarer
Tvättstuga	Nya maskiner installerade 2014

### Byggnadens tekniska status

Föreningen har följt en underhållsplan som sträcker sig till 2026. Under 2018 kommer en ny reviderad underhållsplan att upprättas.

Under 2018 planeras följande arbeten:

- Renovering av hisskorg & styrning
- Översyn av eventuellt underhållsbehov avseende tak.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Mätning och injustering av ventilationssystemet	2017
Helrenovering av en av uthyrningslokalerna	2017
Uppdatering av ventilationen i hyreslokalerna	2017
Nytt reglersystem till undercentralen	2017
Målning och renovering av yttre fönsterbågar i hela fastigheten	2017
Rengöring av ventilationssystemet samt byte av fläktar & ventiler	2016
Ny innerdörr i hissen samt avvisningsplåtar	2016
Installation av bredband till samtliga lägenheter	2015
Renovering av trapphus	2015
Ombyggnad av trapphuset i gårdshuset	2015
Renovering av tvättstugan	2014
Upphandling av nya markiser mot gården	2014
Renovering av gården	2012
Uppförande av vindsvåning i gathuset	2012

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning, ingående i Wasberg Redovisning AB.

Löpande tekniskt underhåll sköts av Åkerlunds Fastighetservice AB  
Fastigheten städas av Ren Standard AB.  
Serviceavtal finns med Stockholms Hiss- & Elteknik.

Övrigt:

El-nät via Fortum.

Fjärrvärme levereras av Fortum.

Föreningen har ett fastighetsnät för bredband, telefoni och kabel-tv för närvarande utnyttjat av Bredbandsbolaget.

### Revisorer

Namn	Uppdrag
Henrik Karlsson	Ordinarie Intern
Gunnar Nyberg	Suppleant

### Valberedning

Namn	Uppdrag
Bertil Fransson	Samman kallande
Thomasine Rudebeck-Nilsson	

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året två överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 41  
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 2  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2  
Antalet medlemmar vid årets slut 41

*Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar, ej heller medlemmar som redan äger en andel i föreningen anses som en ny. Bostäderna kan ha mer än en medlem per bostad, därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.*

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke för 6 månader i taget.

## FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

### Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Gregor Stalinski	Ordförande
Carl Willers	Sekreterare tom 8 maj 2017
Gullvi Lööv	Sekreterare fom 8 maj 2017
Lars Axelsson	Kassör
Maud Hallerby	Ledamot

Föreningens firma tecknas, av styrelseledamöter, två i förening.  
Styrelsen har under året avhållit elva protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll och trivsel

Föreningen har tecknat avtal med ett nytt bolag för fastighetsskötsel – Åkerlunds Fastighetservice.

Samtliga fönster har genomgått en totalrenovering med bortmontage, skrapning till trärent, utbyte av dåligt trä, utbyte av spruckna rutor, målning och återmontage.

En av uthyrningslokalerna har genomgått en totalrenovering och fått en ny hyresgäst, Monarki Stockholm Mediaproduktion AB.

Nytt reglersystem till undercentralen har installerats för bättre styrning av värmesystemet, syftandes till ökad komfort och reducerade uppvärmningskostnader.

Arbetet med injustering av ventilationssystemet har fortsatt och godkänd OVK förväntas erhållas i början av 2018.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2018 planeras för målning av hissorggen samt målning av takplåt.

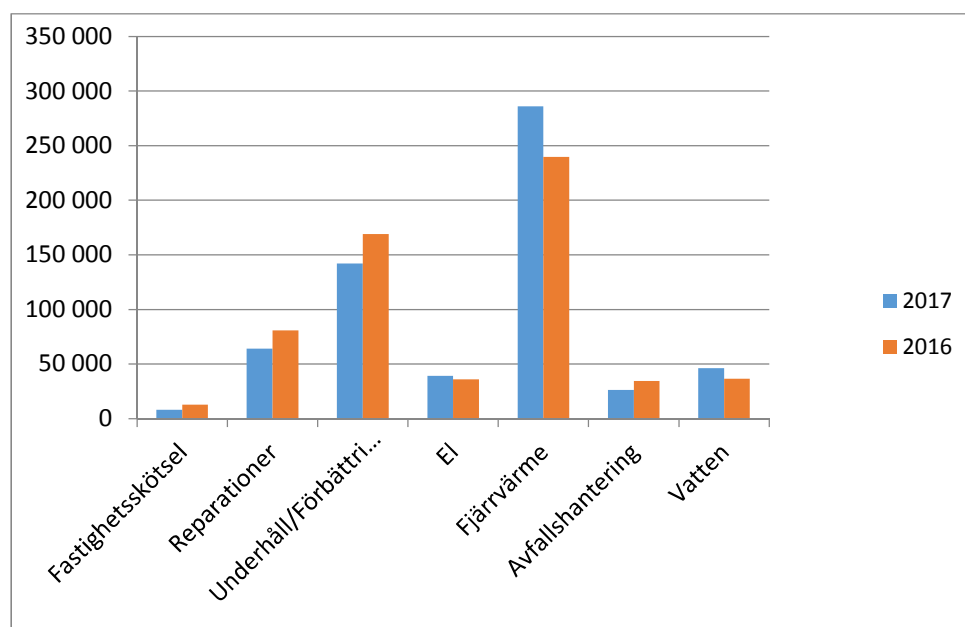
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi visar ett överskott för 2017. Föreningen har erhållit en försäkringsersättning efter en brand under 2016. De löpande intäkterna (borträknat försäkringsersättningen) är högre än tidigare år till följd av ett nytt hyresavtal för en av uthyrningslokalerna. Ränteläget på lånemarknaden har varit gynnsamt för föreningen. Kostnaderna för lånen täcks väl upp av intäkter på föreningens tillgångar i form av de två affärslokaler som hyrs ut. Föreningens ekonomi är god och med anledning av detta är inga höjningar av avgiften planerade.

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadslägenhet. Föreningens fastighetsavgift var 1 315 kr per bostadslägenhet under 2016. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen har inte haft några anställda. Arvode till styrelse har utbetalats.

### Fördelning av driftskostnader:



## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 876 313	1 649 382	1 680 631	1 636 050	1 673 511
Resultat efter finansiella poster	1 172 722	68 087	-235 657	31 571	-29 250
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	595	595	594	594	594
Lån/kvm totalyta	7 755	7 760	7 763	7 764	7 765
Soliditet, %	64	64	63	63	63

Uppgifterna föregående år är omräknade till aktuellt taxeringsbesked från år 2015, 1 762 kvm bostadsrätter och 2182 kvm totalyta.

## Förändring Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	27 196 810	2 970 504	740 078	-383 286	68 087
Avsättning till underhållsfond			131 265	-131 265	
Uttag från underhållsfond			-168 993	168 993	
Föregående års resultat				68 087	-68 087
Årets resultat					1 172 722
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 196 810</b>	<b>2 970 504</b>	<b>702 350</b>	<b>-277 471</b>	<b>1 172 722</b>

### Totalt bundet eget kapital

30 869 664 kr

### Totalt fritt eget kapital

-895 251 kr

## RESULTATDISPOSITION

	<b>Belopp</b>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	- 277 471
Årets resultat	1 172 722
<b>Totalt</b>	<b>895 251</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-131 265
Uttag från underhållsfond	142 030
Balanseras i ny räkning	906 016
<b>Totalt</b>	<b>895 251</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 876 313	1 649 382
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 876 313</b>	<b>1 649 382</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-1 214 185	-1 118 202
Personalkostnader, arvoden		-30 637	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-364 761	-364 761
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 609 583</b>	<b>-1 482 963</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 266 730</b>	<b>166 419</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	1 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 145	-100 003
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 008</b>	<b>-98 332</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 172 722</b>	<b>68 087</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Resultat före skatt		1 172 722	68 087
<b>Årets resultat</b>		<b>1 172 722</b>	<b>68 087</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	48 070 376	46 348 658
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	90 383	105 447
Summa materiella anläggningstillgångar		48 160 759	46 454 105
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 160 759</b>	<b>46 454 105</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 044	62 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	58 704	53 345
Summa kortfristiga fordringar		62 748	116 091
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		954 809	1 287 884
Summa kassa och bank		954 809	1 287 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 017 557</b>	<b>1 403 975</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 178 316</b>	<b>47 858 080</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser, Upplåtelseavgifter, Yttre Fond		30 869 664	30 907 392
Summa bundet eget kapital		30 869 664	30 907 392
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-277 471	-383 286
Årets resultat		1 172 722	68 087
Summa fritt eget kapital		895 251	-315 199
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 764 915</b>	<b>30 592 193</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	16 921 750	16 927 250
Summa långfristiga skulder		16 921 750	16 927 250
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		112 656	-
Leverantörsskulder		99 677	133 467
Skatteskulder		25 395	16 336
Övriga skulder		98 278	37 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	155 645	151 356
Summa kortfristiga skulder		491 651	338 637
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 178 316</b>	<b>47 858 080</b>



## Redovisning- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Redovisning av intäkter

Hyres - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden uppgick med 30 637 konor.

### Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	0.50,3.33 och 10%
-Inventarier	10%

Mark skrivs inte av.

## Noter

## Not 1 Nettoomsättning

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	1 048 656	1 049 148
Hysesintäkter lokaler	586 393	593 422
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 664	6 811
Övriga avgifter och intäkter	8	-
Försäkringsersättningar	1 239 592	-
<b>Summa</b>	<b>2 876 313</b>	<b>1 649 382</b>

## Not 2 Drift - fastighetskostnader

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	192 022	191 328
Löpande reparationer	64 037	80 718
Periodiskt underhåll	142 030	168 993
Fjärrvärme	286 078	239 797
El	39 070	36 070
Vatten	46 216	36 627
Sophämtning	26 134	34 520
Försäkringspremier	57 679	45 504
Kabel-tv och bredband	92 840	120 237
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	104 150	102 928
Korrigerig tidigare år fastighetsskatt	-	1 243
Kameral förvaltning (avtal)	32 649	41 999
Mäklarprovision	65 000	-
Konsultarvoden	5 900	-
Övriga förvaltningskostnader	13 110	15 799
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 796	6 951
Bankavgifter	3 391	2 708
Övriga externa kostnader (Skatteverket)	37 500	-
Övriga kostnader	3 583	-7 220
<b>Summa</b>	<b>1 214 185</b>	<b>1 118 202</b>

## Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Byggnader	181 101	181 101
Fastighetsförbättringar	168 596	168 596
Inventarier, verktyg och installationer	15 064	15 064
<b>Summa</b>	<b>364 761</b>	<b>364 761</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	20 258 007	20 258 007
-Ingående fastighetsförbättringar	5 935 995	5 935 995
-Årets investeringar	2 071 415	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	28 265 417	26 194 002
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 896 750	-1 547 053
-Årets avskrivningar	-349 697	-349 697
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 246 447	-1 896 750
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	22 051 406	22 051 406
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 070 376</b>	<b>46 348 658</b>
Taxeringsvärde byggnad	18 734 000	18 734 000
Taxeringsvärde mark	32 862 000	32 862 000
<b>Summa</b>	<b>51 596 000</b>	<b>51 596 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde lokaler	6 996 000	6 996 000
<b>Summa</b>	<b>22 596 000</b>	<b>22 596 000</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	150 639	150 639
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	150 639	150 639
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 192	-30 128
-Årets avskrivning	-15 064	-15 064
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 256	-45 192
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90 383</b>	<b>105 447</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	47 674	42 426
Kameral förvaltning	11 030	10 919
<b>Summa</b>	<b>58 704</b>	<b>53 345</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
SEB	954 809	1 287 884
<b>Summa</b>	<b>954 809</b>	<b>1 287 884</b>

**Not 8  
Skulder till  
kreditinstitut**

SEB	Räntesats % 2017-12-31	Räntesats % 2016-12-31	Slutbet dag	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
23857448	0,41	0,37%	2017-12-28	5 600 000	5 600 000
23857561	0,55	0,51%	2018-03-28	5 488 000	5 488 000
23857618	0,41	0,37%	2017-12-28	5 600 000	5 600 000
29860327	0,52	0,58%	2017-06-28	233 750	239 250
<b>Summa</b>				<b>16 921 750</b>	<b>16 927 250</b>

Beräknad amortering, vid oförändrade villkor, de närmaste 5 åren är 5 500 kr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 16 884 250 kr.

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	18 900 000	18 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	97 261	120 033
Upplupen ränta	2 546	2 163
Fjärrvärme	47 255	18 867
Fastighetsel	1 457	3 168
Årsredovisning	7 125	7 125
<b>Summa</b>	<b>155 644</b>	<b>151 356</b>

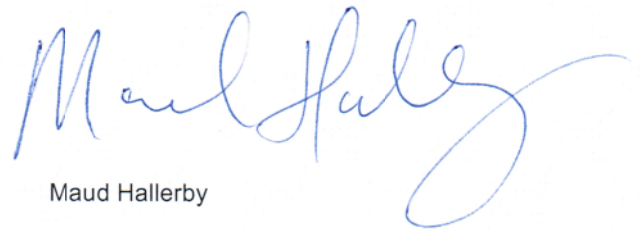
**Underskrifter**

Stockholm den 16 maj 2018

  
Gregor Stalinski

  
Lars Axelsson

  
Gulivi Lööv

  
Maud Hallerby

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till årsstämman i Bfr St Eriksgatan 101, Organisationsnummer 769603-3853

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf St Eriksgatan 101 för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning 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 bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

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

Styrelsens ledarmöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat och balansräkning samt att vinsten disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledarmöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 10 Maj 2018



Henrik Karlsson