

Årsredovisning för

Brf St Eriksgatan 101

769606-3853

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2003-05-05 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	Löptid
Butik	317	Ja	tillsvidare
Kontor	52	Ja	tillsvidare
Butik	51	Ja	tillsvidare

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	Kommentarer
Tvättstuga	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och som uppdateras löpande. Den uppdaterade planen sträcker sig fram till år 2026.

Under 2017 planeras följande arbeten:

- Mätning och injustering av ventilationssystemet
- Helreovering av en av uthyrningslokalerna
- Uppdatering av ventilationen i hyreslokalerna
- Nytt reglersystem till undercentralen
- Målning av yttre fönsterbågar i hela fastigheten
- Invändig målning av hisskorg

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
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 Rubin facilitetsservice
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
Thomasine Rudebeck-Nilsson

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 0 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 42

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 5

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. Under året lägenhet 1201A, 1403 samt 1504 hyrts ut i andra hand.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Namn

Uppdrag

Gregor Stalinski

Ordförande

Carl Willers

Sekreterare

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 och efter räkenskapsåret

Föreningen har tecknat avtal med ett nytt städbolag – Ren Standard som även sköter städningen av grannfastigheten. Hissen har fått en översyn med en ny innerdörr och avvisningsplåtar. Serviceavtal för hissen har tecknats med en ny leverantör - Stockholms Hiss- & Elteknik. ComHem har upphört som leverantör av TV, internät och IP-telefoni. Tjänsterna levereras via nätverk där avtal finns med Bredbandsbolaget.

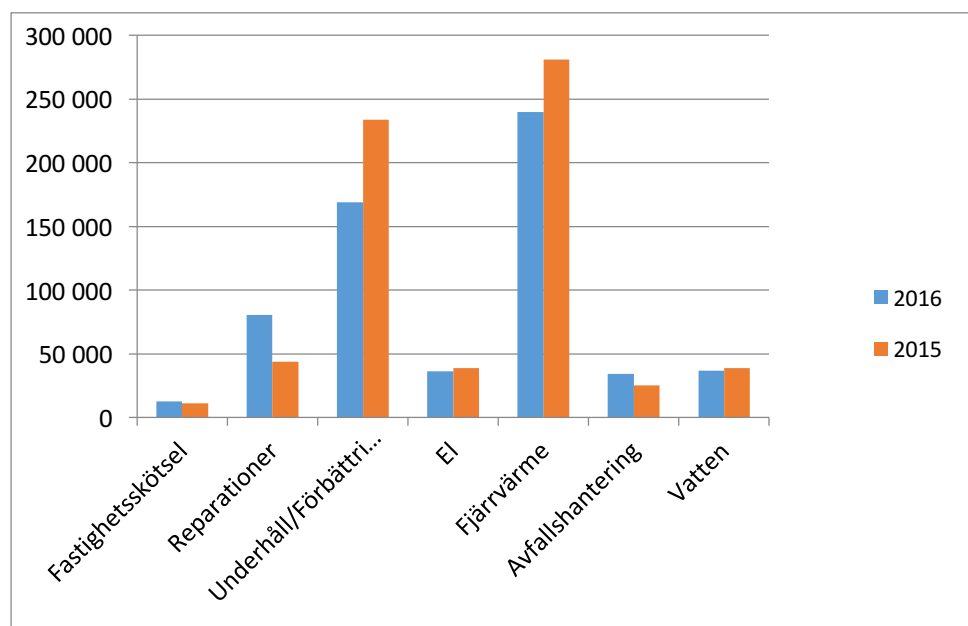
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi visar ett överskott för 2016. Intäkterna är i linje med tidigare år, medan kostnaderna för reparationer är något högre i år. Ränteläget på lånemarknaden har varit gynnsamt för föreningen. Kostnaderna för lånen täcks väl upp av intäkter på föreningens tillgångar i form av de tre 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 bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 268 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. Inga löner eller andra ersättningar till styrelse har utbetalats.

Fördelning av driftskostnader:



FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 649 382	1 680 631	1 636 050	1 673 511	1 602 777
Resultat efter finansiella poster	68 087	-235 657	31 571	-29 250	-106 649
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	595	594	594	594	573
Lån/kvm totalyta	7 760	7 763	7 764	7 765	7 767
Soliditet, %	64	63	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>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	27 196 810	2 970 504	842 798	-250 348	-235 657
Avsättning till underhållsfond			131 265	-131 265	
Uttag från underhållsfond			-233 985	233 985	
Föregående års resultat				-235 657	235 657
Årets resultat					68 087
Belopp vid årets utgång	27 196 810	2 970 504	740 078	-383 285	68 087

Totalt bundet eget kapital

30 907 392 kr

Totalt fritt eget kapital

-315 199 kr

Noten "Eget kapital" som tidigare har redovisats i balansräkningen skall nu efter ett förtydligande av regelverket (K2) redovisas under "Verksamheten".

RESULTATDISPOSITION

	Belopp
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-383 286
Årets resultat	68 087
Totalt	-315 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-131 265
Uttag från underhållsfond	168 993
Balanseras i ny räkning	-352 927
Totalt	-315 199

Avsättning samt uttag sker efter stämmans godkännande av resultatdispositionen under nästa räkenskapsår.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 649 382	1 680 631
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 649 382	1 680 631
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-1 118 202	-1 190 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-364 761	-364 761
Summa rörelsekostnader		-1 482 963	-1 555 388
Rörelseresultat		166 419	125 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 671	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 003	-360 933
Summa finansiella poster		-98 332	-360 900
Resultat efter finansiella poster		68 087	-235 657
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		68 087	-235 657
Skatter			
Årets resultat		68 087	-235 657

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	46 348 658	46 698 355
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	105 447	120 511
Summa materiella anläggningstillgångar		46 454 105	46 818 866
Summa anläggningstillgångar		46 454 105	46 818 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		62 746	46 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	53 345	154 870
Summa kortfristiga fordringar		116 091	201 540
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		1 287 884	897 778
Summa kassa och bank		1 287 884	897 778
Summa omsättningstillgångar		1 403 975	1 099 318
SUMMA TILLGÅNGAR		47 858 080	47 918 184
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser, Upplåtelseavgifter, Yttre fond		30 907 392	31 010 112
Summa bundet eget kapital		30 907 392	31 010 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-383 286	-250 348
Årets resultat		68 087	-235 657
Summa fritt eget kapital		-315 199	-486 005
Summa eget kapital		30 592 193	30 524 107
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	16 927 250	16 932 750
Summa långfristiga skulder		16 927 250	16 932 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133 467	175 645
Skatteskulder		16 336	5 441
Övriga skulder		37 478	76 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	151 356	203 967
Summa kortfristiga skulder		338 637	461 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 858 080	47 918 184

Tilläggsupplysningar

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 har ej utgått.

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:

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

Mark skrivs inte av.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 049 148	1 048 533
Hysesintäkter lokaler	593 422	581 682
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 811	10 776
Fakturerade kostnader, markis	-	39 292
Övriga avgifter och intäkter		348
Summa	1 649 382	1 680 631

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel och städning	191 328	110 920
Löpande reparationer	80 718	43 895
Periodiskt underhåll	168 993	233 985
Fjärrvärme	239 797	280 977
El	36 070	38 597
Vatten	36 627	38 638
Sophämtning	34 520	25 190
Försäkringspremier	45 504	44 363
Kabel-tv och bredband	120 237	89 279
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	102 928	91 868
Korrigerig tidigare år fastighetsskatt	1 243	89 512
Förbrukningsinventarier	-	18 765
Kameral förvaltning (avtal)	41 999	40 738
Övriga förvaltningskostnader	15 799	16 313
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 951	9 036
Bankavgifter	2 708	2 440
Övriga kostnader (kreditposter från föregående år)	-7 220	16 111
Summa	1 118 202	1 190 627

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	181 101	181 101
Fastighetsförbättringar	168 596	168 596
Inventarier, verktyg och installationer	15 064	15 064
Summa	364 761	364 761

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	20 258 007	20 258 007
-Ingående fastighetsförbättringar	5 935 995	5 128 433
-Årets investeringar		807 563
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	26 194 002	26 194 003
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 547 053	-1 197 356
-Årets avskrivningar	-349 697	-349 697
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 896 750	-1 547 053
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	22 051 406	22 051 406
Redovisat värde vid årets slut	46 348 658	46 698 355
Taxeringsvärde byggnad	18 734 000	18 661 000
Taxeringsvärde mark	32 862 000	25 094 000
Summa	51 596 000	43 755 000
Taxeringsvärde bostäder	44 600 000	37 800 000
Taxeringsvärde lokaler	6 996 000	5 955 000
Summa	51 596 000	43 755 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	150 639	150 639
-Årets anskaffningar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	150 639	150 639
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 128	-15 064
-Årets avskrivning	-15 064	-15 064
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 192	-30 128
Redovisat värde vid årets slut	105 447	120 511

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fjärrvärme, Två-årsavtal rörlig del	-	102 644
Fastighetsförsäkring	42 426	41 647
Kameral förvaltning	10 919	10 579
Summa	53 345	154 870

Not 7 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	1 287 884	897 778
Summa	1 287 884	897 778

Not 8 Skulder till kreditinstitut

SEB	Räntesats % 2016-12-31	Räntesats % 2015-12-31	Slutbet dag	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31
23857448	0,37%	0,59%	2017-12-28	5 600 000	5 600 000
23857561	0,51%	0,72%	2016-03-28	5 488 000	5 488 000
23857618	0,37%	0,59%	2017-12-28	5 600 000	5 600 000
29860327	0,58%	0,82%	2017-06-28	239 250	246 125
Amortering lån 29860327					-1 375
Summa				16 927 250	16 932 750

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 5 500 kr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 16 899 750 kr.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	18 900 000	18 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

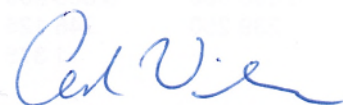
	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	120 033	168 013
Upplupen ränta	2 163	10 273
Fjärrvärme	18 867	15 457
Fastighetsel	3 168	3 099
Årsredovisning	7 125	7 125
Summa	151 356	203 967

Underskrifter

Stockholm den 5 maj 2017


Gregor Stalinski


Lars Axelsson


Carl Willers


Maud Hallerby

Min revisionsberättelse har lämnats den


Henrik Karlsson
Revisor

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 2016. 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 revisions sed 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 30 April 2017



Henrik Karlsson