

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stavgränd

Org.nr. 769622-5551

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Stavgränd

Org.nr. 769622-5551

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen förvärvade 2013-10-25 fastigheten Skidstaven 2 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 31 611 656 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Fastighetsbolaget Stockholm Skidstaven AB, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisas i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Mellanskillnaden (övertärdet) mellan marknadsvärdet och förvärvspriset har redovisats som en utdelningsintäkt. Posten aktier i dotterbolag har därefter minskats med övertärdet och har i resultaträkningen kvittats mot den emottagna utdelningen. (Denna redovisning överensstämmer med FAR SRS Uttalande om bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet i aktiebolag.)

Aktierna i Fastighetsbolaget Stockholm Skidstaven AB har därefter nedskrivits till substansvärdet. Aktierna såldes 2014-12-23. Fastighets AB Skidstaven såldes 2014-12-23 till tidigare ägares ombud (samtliga aktier).

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse:

Styrelsen har följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:
Maria Berglund
Björn Cederstrand
Anna Charlotte Lundin
Petra Eriksson
Camilla Toloe Shagar
Fredrik Lundin

Suppleanter:
John Murray

Sammanträden:

Föreningsstämma hölls XXXXXX.
Styrelsen har under 2017 avhållit XX st protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts revisor Fredrik von Rosen, Torstenssonsgatan 8, 114 56 Stockholm.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har 4 lägenheter överlåtits. En lägenhet, tidigare lokal, har upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheten:

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Skidstaven 2 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 440 kvadratmeter. Fastigheten består av 20 st bostadslägenheter och 1 lokal. Lägenhetsytan uppgår till 1 273 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 32 kvadratmeter, totalt 1 305 kvadratmeter.
Byggnaden uppfördes 1949.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2013-10-25 fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Brf Stavgränd

Org.nr. 769622-5551

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 685 905 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 9 356 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2016 uppgår till 15 878 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	9 200 000	6 400 000	15 600 000
Lokaler	222 000	56 000	278 000
Totalt	9 422 000	6 456 000	15 878 000

Flerårsjämförelse*

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	965 025	977 554	978 854	1 007 339
Res. efter finansiella poster	-399 708	-708 721	-447 237	-197 890
Balansomslutning	38 312 160	38 240 838	37 267 367	37 924 520
Soliditet (%)	67,20	68,27	70,24	70,20
Årsavgift per kvm lägenhetsyta	623	619	619	595
Lån per kvm bostadsyta	9 180	9 379	8742	8700
Genomsnittlig skuldränta %	1,59	1,96	2,02	2,49

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 28 medlemmar. 2016-12-31 var medlemsantalet 28.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	26 801 006	658 368	99 421	-1 485 069
Ökning av insatskapital	37 800			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Avsättning till fond för yttre underhåll			34 702	-34 702
Årets förlust				-399 708
Belopp vid årets utgång	26 838 806	658 368	134 123	-1 919 479

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-1 485 069
årets förlust	-399 708
	-1 884 777
Styrelsen föreslår att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	34 702
i ny räkning överföres	-1 919 479
	-1 884 777

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan.

Brf Stavgränd
Org.nr. 769622-5551

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	965 025	977 554
Övriga rörelseintäkter		37 734	12 500
		<u>1 002 759</u>	<u>990 054</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-487 450	-684 526
Personalkostnader		-131 420	-208 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-596 827	-583 452
		<u>-1 215 697</u>	<u>-1 476 669</u>
Rörelseresultat		-212 938	-486 615
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 861	-222 216
		<u>-186 770</u>	<u>-222 106</u>
Resultat efter finansiella poster		-399 708	-708 721
Årets resultat		<u>-399 708</u>	<u>-708 721</u>

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	37 204 897	37 132 974
		37 204 897	37 132 974
Summa anläggningstillgångar		37 204 897	37 132 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		3 031	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	44 247	36 243
		47 278	36 243
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 059 985	1 071 621
Summa kassa och bank		1 059 985	1 071 621
Summa omsättningstillgångar		1 107 263	1 107 864
SUMMA TILLGÅNGAR		38 312 160	38 240 838

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 838 806	26 801 006
Upplåtelseavgifter		658 368	658 368
Fond för yttre underhåll		134 123	99 421
		<u>27 631 297</u>	<u>27 558 795</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 485 069	-741 646
Årets resultat		-399 708	-708 721
		<u>-1 884 777</u>	<u>-1 450 367</u>
Summa eget kapital		<u>25 746 520</u>	<u>26 108 428</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	11 685 905	11 714 651
Summa långfristiga skulder		<u>11 685 905</u>	<u>11 714 651</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		727 208	208 495
Aktuell skatteskuld		0	31 475
Övriga skulder		30 710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	121 817	177 789
Summa kortfristiga skulder		<u>879 735</u>	<u>417 759</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 312 160	38 240 838

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-200
Standardförb fastighet/fönster o gårdsrenovering	50
Balkongarbeten	25

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hysesintäkter bostäder	148 980	151 880
	Hysesintäkter lokaler momsfri	39 911	61 610
	p-platser	50 400	42 900
	Årsavgifter bostäder	705 162	700 500
	Kabel-TV	20 572	20 664
		965 025	977 554

NOTER

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Elavgifter	158 997	178 369
Sophantering/Renhållning	18 738	13 604
Vatten och avlopp	23 686	27 023
Lokalvård	62 477	67 348
Snöröjning	3 970	21 351
Rep/underhåll av fastighet	97 187	202 757
Fastighetskostnader	27 765	31 585
Fastighetsförsäkringar	30 299	29 411
Förbrukningsmaterial	1 204	4 297
Möteskostnader	0	329
KabelTV	13 627	13 244
Postbefordran	172	314
Redovisningstjänster	39 957	42 063
Bankkostnader	2 104	19 682
Övriga externa tjänster	7 267	33 149
	487 450	684 526
 Not 4 Byggnader och mark	 2017-12-31	 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 529 349	34 008 830
Inköp	668 750	4 520 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 198 099	38 529 349
Ingående avskrivningar	-1 396 375	-812 923
Årets avskrivningar	-596 827	-583 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 993 202	-1 396 375
Utgående redovisat värde	37 204 897	37 132 974
 Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	 2017-12-31	 2016-12-31
Trygg Hansa Fast.försäkring	26 085	25 082
Com Hem Kabel-TV	3 460	3 406
BoVera konsult ek.förvaltning	2 629	2 426
Förutbet ränta lån	12 073	5 329
	44 247	36 243
 Not 6 Långfristiga skulder		
Föreningens låneskuld 2017-12-31 uppgår till 11 685 905 kronor.		
Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedan:		
Lån 1: 4 918 817 är placerat till en rörlig ränta på 1,30%.		
Lån 2: 2 000 000 är placerat till en fast ränta på 3,49% fram till konverteringstidpunkten 2018-10-30.		
Lån 3: 2 470 838 är placerat till en fast ränta på 1,30% fram till konverteringstidpunkten 2019-10-30.		
Lån 4: 1 496 250 är placerat till en rörlig ränta på 1,30%.		
Lån 5: 800 000 är placerat till en rörlig ränta på 1,30%.		
 Not 7 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	 2017-12-31	 2016-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65	83 360
Fortum Ellevio el	18 835	20 047
Ränta lån Stadshypotek	1 127	1 502
Projektledarhuset	0	9 703
Sv Takbeläggningar	0	33 325
Förurbetalda hyror Apostolos Vatos Clean AB	101 790	29 852
	121 817	177 789

Brf Stavgränd

Org.nr. 769622-5551

NOTER

Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 724 000	11 724 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Hägersten

2018-04-06

Björn Cederstrand

Maria Berglund

Anna Charlotte Lundin

Petra Eriksson

Fredrik Lundin

Camilla Toloe Shagar

Min revisionsberättelse har lämnats den

2018-04-06

Fredrik von Rosen
Revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stavgränd
Org.nr. 769622-5551**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stavgränd för räkenskapsåret **2017-01-01 – 2017-12-31**.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning, disponerar resultatet enligt förslaget samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2018-04-06



Fredrik von Rosen