



Årsredovisning

2016/2017

Brf Småländska Björnen

Org. 769617-0328

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Björngårdsgatan 11, 118 52 Stockholm
Mail: kontakt@smalandskabjornen.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark.

Föreningens fastighet, Småland 10 i Stockholms kommun förvärvades 2010-04-22.

Föreningens fastighet är bebyggd med ett hörnhus om är uppfört om kring 1929. Byggnaden har entréer mot Björngårdsgatan 11 och Maria Prästgårdsgatan 8. Huset inrymmer 39 lägenheter, varav 36 upplåts med bostadsrätt, 3 med hyresrätt och 3 är lokaler. Fastigheten har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 719 kvm, varav 1 611kvm utgör lägenhetsyta och 108 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kokvrå
12 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägen är 36 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nytt tak	2012/13
Nya avluftningsventiler på taket	2012/13
Stambyte	2013/14
Badrumsrenoveringar	2013/14
Ny tvättmaskin	2014/15
Ny renoverad tvättmaskin	2014/15
Målning trapphus	2015/16
Byte entrédörrar	2015/16
Byte expansionskärl	2015/16

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med LES Entreprenadservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 43 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under året har 4 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-12-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Baxivanos	ledamot/ordf.
Jörgen Strandberg	ledamot/sekr
Ulrika Trygger	ledamot/kassör
Henning Månsson	ledamot
Jonatan Fogelquist	suppleant
Peter Gunnarsson	suppleant

Till revisor har Jon Nilsson, Deloitte AB, valts.

Valberedningen består av Åsa Scherrer och Christin Johansson varav den förstnämnda är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016/2017 är -402 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015/2016 som var -1 367 Kkr. Förändringen beror främst på lägre juridiska kostnader.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser, har föreningen ett negativt kassaflöde med 57 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 51 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Postfack	
Hissrenovering	369

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet utgår från den ekonomiska planen som togs fram i samband med köpet av fastigheten. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering	2017/18	
Fasad/kungsbalkonger	2017/18	
Låssystem	2017/18	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 185 423	1 598 105	536 304	-3 224 363	-1 367 261	42 728 208
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			125 643	-125 643		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 367 261	1 367 261	
Årets resultat					-401 911	-401 911
Belopp vid årets utgång	45 185 423	1 598 105	661 947	-4 717 268	-401 911	42 326 297

Flerårsöversikt

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning, Kkr	1 619 485	1 575 121	1 552 960	1 343 693	1 155 000
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-401 911	-1 367 261	-839 829	-954 124	-210 897
Soliditet, %	71	71	71	70	81
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	762	762	707	650	561
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 078	11 111	11 577	11 598	6 480
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 836	28 836	29 964	29 964	29 990
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,06	0,96	2,16	3,38	3,31
Fastighetens belåningsgrad, % **	30	30	30,0	30	19

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 717 267
Årets resultat	-401 911
	<hr/>
	-5 119 178
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	125 643
I ny räkning överföres	-5 244 821
	<hr/>
	-5 119 178

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-07-01	2015-07-01
	Not	2017-06-30	2016-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	<u>1 619 487</u>	<u>1 575 121</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 619 487	1 575 121
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 201 738	-1 084 433
Övriga externa kostnader	3	-124 988	-1 204 229
Personalkostnader	4	-15 440	-17 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-504 872</u>	<u>-504 470</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 847 038	-2 810 479
Rörelseresultat		-227 551	-1 235 357
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 886	35 280
Räntekostnader		<u>-184 246</u>	<u>-167 184</u>
Summa finansiella poster		-174 360	-131 904
Resultat efter finansiella poster		-401 911	-1 367 261
Årets resultat		-401 911	-1 367 261

BALANSRÄKNING

		2017-06-30	2016-06-30
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	57 120 720	57 620 831
Inventarier, verktyg och installationer	6	35 011	39 771
Summa materiella anläggningstillgångar		57 155 731	57 660 602
Summa anläggningstillgångar		57 155 731	57 660 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		75 742	56 995
Aktuell skattefordran		0	719
Övriga fordringar		358	335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	77 386	56 821
Summa kortfristiga fordringar		153 486	114 870
Kassa och bank		2 566 819	2 623 519
Summa omsättningstillgångar		2 720 305	2 738 389
SUMMA TILLGÅNGAR		59 876 036	60 398 991

BALANSRÄKNING

2017-06-30

2016-06-30

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	46 783 528	46 783 528
Yttre fond	661 947	536 304
Summa bundet eget kapital	47 445 475	47 319 832

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 717 267	-3 224 363
Årets resultat	-401 911	-1 367 261
Summa fritt eget kapital	-5 119 178	-4 591 624

Summa eget kapital

42 326 297 **42 728 208**

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	17 307 456	17 359 185
Övriga skulder	13 000	12 500
Summa långfristiga skulder	17 320 456	17 371 685

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	51 711	51 693
Leverantörsskulder	61 969	32 875
Aktuell skatteskuld	308	0
Övriga skulder	10 289	8 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 006	206 485
Summa kortfristiga skulder	229 283	299 099

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 876 036 **60 398 992**

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-227 551	-1 235 357
Avskrivningar	504 872	504 470
Erhållen ränta mm	9 886	35 280
Erlagd ränta	-184 246	-167 185
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 961	-862 792
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-18 747	15 981
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-20 588	-26 033
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	29 094	8 944
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-98 210	-190 376
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 490	-1 054 276
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-23 526
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-23 526
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	18	7 249
Amortering långfristiga lån	-51 229	-42 495
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51 211	-35 246
Förändring av likvida medel	-56 701	-1 113 048
Likvida medel vid årets början	2 623 520	3 736 568
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	2 566 819	2 623 519

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Installationer och inventarier	4, 10 och 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret var 1268/1315 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2016/2017	2015/2016
	Årsavgifter bostadsrätter	1 194 000	1 157 793
	Hyresintäkter bostäder	146 380	144 636
	Hyresintäkter lokaler	261 398	255 508
	Fastighetsskatt	10 388	11 625
	Överlåtelse-/pansättningsavgift	7 316	5 558
	Övriga intäkter	3	1
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 619 485	1 575 121
Not 2	Driftkostnader	2016/2017	2015/2016
	Fastighetsskötsel och Städ	79 209	91 146
	Försäkring	39 999	34 133
	Entremattor	10 423	11 834
	Fastighetsel	35 322	23 123
	Fjärrvärme	261 032	248 775
	Vatten och avlopp	47 729	44 325
	Sophämtning	43 706	41 996
	Kabel-TV och Bredband/stadsnät	56 571	33 045
	Reparationer och underhåll	537 203	484 989
	Fastighetsskatt	72 094	71 067
	Övrigt	18 450	
	Summa driftkostnader	1 201 738	1 084 433
Not 3	Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
	Ekonomisk förvaltning	73 828	69 180
	Revisionsarvode	19 908	17 350
	Konsultarvoden	4 630	27 604
	Bankkostnader	6 509	6 829
	Serviceavgift/medlemsavgift Brf-organisation	4 930	4 526
	Juridiska kostnader	0	989 336
	Konstaterad kundförlust	0	65 106
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	15 183	24 298
	Summa övriga externa kostnader	124 988	1 204 229
Not 4	Personal	2016/2017	2015/2016
	Styrelsearvode	12 242	13 200
	Sociala kostnader	3 198	4 147
	Summa	15 440	17 347

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-06-30	2016-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	59 799 514	59 799 514
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 799 514	59 799 514
	Ingående avskrivningar	-2 178 683	-1 678 572
	Årets avskrivningar	-500 111	-500 111
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 678 794	-2 178 683
	Utgående redovisat värde	57 120 720	57 620 831
	Redovisat värde byggnader	24 075 733	24 335 146
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	10 663 960	10 904 658
	Redovisat värde mark	22 381 027	22 381 027
	Summa redovisat värde	57 120 720	57 620 831
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 881 000	41 881 000
	varav byggnader:	16 119 000	16 119 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-06-30	2016-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	52 770	29 244
	Inköp	0	23 526
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 770	52 770
	Ingående avskrivningar	-12 999	-8 640
	Årets avskrivningar	-4 761	-4 359
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 760	-12 999
	Utgående redovisat värde	35 011	39 771
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-06-30	2016-06-30
	Fastighetsförsäkring	34 961	33 000
	Com Hem Kabel Tv/ Bredband	14 168	14 098
	Fastighetsägarna	0	2 471
	Ränteintäkt sparkonto SBAB	4 382	7 252
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 875	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 386	56 821

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2017-06-30	2016-06-30
	Amortering inom 1 år	51 711	51 693
	Amortering inom 2 till 5 år	206 844	253 045
	Amortering efter 5 år	17 048 901	17 054 447
	Summa långfristiga skulder	17 307 456	17 359 185

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2017- 06-30
SBAB	Rörlig 3 mån	1,05	9 918	4 712 896
SBAB	Rörlig 3 mån	1,05	8 446	4 731 964
SBAB	Rörlig 3 mån	1,03	33 347	7 914 307
Summa			51 711	17 359 167
	Avgår kortfristig del			51 711
	Summa långfristiga skulder			17 307 456

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-06-30	2016-06-30
	Upplupna kostnader fjärrvärme	7 588	7 560
	Upplupna kostnader el	5 048	0
	Upplupna advokatkostnader	0	53 202
	Övriga upplupna kostnader	12 467	15 382
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	79 903	130 341
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 006	206 485

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-06-30	2016-06-30
	Fastighetsinteckningar	19 254 000	19 254 000
	Summa ställda säkerheter	19 254 000	19 254 000

Stockholm 2017-

Andreas Baxivanos

Ulrika Trygger

Henning Månsson

Jörgen Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017.
Deloitte AB

Jon Nilsson
Auktoriserad revisor