

Årsredovisning
för
BRF STÄMJÄRNET

716422-1249

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF STÄMJÄRNET, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Stämjärnet 2 byggdes 1913 och har värdeår 1980. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 726 kvm varav 4 479 kvm utgör lägenhetsyta och 247 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 698 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar i Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har sköts av Fastighetsägarna.

us

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En av föreningens hyresrätt såldes och har upplåtits till bostadsrätt. I och med denna försäljning gick föreningen från 54 medlemslägenheter till 55 och andelstalen justerades enligt detta.

5,5 miljoner kronor av föreningens lån betalades av. Efter denna avbetalning återstod vid årets slut endast 2 miljoner kronor av föreningens lån.

Nya möbler och ljuddämpande draperier inköptes till Bokbinderiet.

OVK-besiktning genomfördes i alla lägenheter och lokaler under februari-mars. Diverse kompletteringsarbeten genomfördes under våren i vissa lägenheter och lokaler.

Ny entrédörr till en av lokalerna installerades efter inbrott och skadegörelse.

De 4 äldre balkongerna mot Pålsparken renoverades.

Spolning av spygatter, sandfång och brunnar på gården gjordes innan sommaren.

Målning gjordes av resterande ca 70 fönster mot gården i lägenheter på Heleneborgsgatan 14, Varvsgatan 1A och 1B inkl diverse träarbeten pga rötskador i karmar.

Målning gjordes även utvändigt av dörrar och ställuckor på fasad samt invändigt i källare (väggar och tak i tvättstuga, förrum till tvättstuga, passage från källardörr till tvättstuga samt Bokbinderiet).

Belysningen i källaren byttes och elen drogs om i Bokbinderiet.

Installation av markbelysning gjordes utanför huset mot Pålsparken.

Det var högt deltagande på både vårens och höstens städdagar i april och oktober, vilka båda avslutades med uppskattad korvgrillning som föreningens festkommitté anordnade. Vid vårens städdag genomfördes även brandsyn i trapphus och på vinden.

Traditionellt glöggfika anordnades av styrelsen strax före jul.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Inventarier	2007
Värmeanläggning	2014
Tak	2014

↳

Medlemsinformation

Fastigheten består av 55 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 81 st. och vid årets slut 86 st. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st bostäder och 10 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Kontor med förlagsverksamhet	46 kvm	2018-09-30
Modist	14 kvm	2018-09-30
Kontor	26 kvm	2018-09-30
Kontor	59 kvm	2020-09-30
Skomakare, skrädderi	18 kvm	Tillsvidare
Kontor	17 kvm	2020-09-30
Outhyrd lokal	9 kvm	-
Ateljé	45 kvm	2018-12-31
Kontor	13 kvm	2018-09-30
Basstation mobiltelefoni	6 kvm	2021-09-30
Basstation mobiltelefoni	6 kvm	2021-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Angélica Björkenrud	Ordförande
Karin Jansson	Kassör
Anders Frank	Sekreterare
Ola Birkeland	Ledamot
Daniel Carlberg	Ledamot
Emma Hermansson	Ledamot
Ramon Wyss	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2017.

Anders Frank och Emma Hermansson har ett år kvar av sina första valperioder om två år. Daniel Carlberg har avslutat sina första två år. Övriga medlemmar har varit med längre än två år.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 97 000 kr.

u)

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 120 046 000 kr varav 74 694 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 116 000 000 kr samt lokaler 4 046 000 kr.

Arsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 045 596	3 067 555	3 030 148	3 027 299
Resultat efter finansiella poster	-467 913	324 685	451 292	-590 774
Soliditet (%)	95,5	85,9	86,7	86,6
Arsavgift/kvm bostadsrättsyta	528	528	528	528
Lån/kvm bostadsrättsyta	469	1 790	1 790	1 790
Elkostnad/kvm totalyta	34	32	31	30
Värmekostnad/kvm totalyta	143	145	138	144
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	20	17	18
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	71	76	63	63

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balkong- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 057 434	37 788	2 678 129	-333 247	324 685	51 764 789
Inbetalda insatser & uppl. avg.	6 225 000					6 225 000
Avsättning yttre fond			360 138	-360 138		0
lanspråktagande yttre fond			-696 375	696 375		0
Avsättning balkongfond		7 232				7 232
Disposition av föregående års resultat:				324 685	-324 685	0
Årets resultat					-467 913	-467 913
Belopp vid årets utgång	55 282 434	45 020	2 341 892	327 675	-467 913	57 529 108

43

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 562
avsättning fond yttre underhåll	-360 138
ianspråktagande fond yttre underhåll	696 375
årets förlust	-467 913
	-140 238

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-140 238
	-140 238

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

↪

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 045 596	3 067 554
Summa rörelseintäkter		3 045 596	3 067 554
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 819 107	-2 009 662
Övriga externa kostnader	3	-119 729	-170 809
Arvoden och personalkostnader	4	-127 477	-66 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 704	-395 537
Summa rörelsekostnader		-3 455 017	-2 642 559
Rörelseresultat		-409 421	424 995
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 558	-101 199
Summa finansiella poster		-58 492	-100 310
Resultat efter finansiella poster		-467 913	324 685
Resultat före skatt		-467 913	324 685
Årets resultat		-467 913	324 685

→

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	55 830 927	56 203 787
Inventarier, verktyg och installationer	6	110 906	126 750
Summa materiella anläggningstillgångar		55 941 833	56 330 537

Summa anläggningstillgångar

55 941 833 56 330 537

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		66 450	740
Övriga fordringar		139 894	142 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 403	31 455
Summa kortfristiga fordringar		243 747	174 749

Kassa och bank

Kassa och bank		4 368 643	4 045 028
Summa kassa och bank		4 368 643	4 045 028
Summa omsättningstillgångar		4 612 390	4 219 777

SUMMA TILLGÅNGAR

60 554 223 60 550 314

↳

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		55 282 434	49 057 434
Fond för yttre underhåll		2 341 892	2 678 129
Övriga fonder		45 020	37 788
Summa bundet eget kapital		57 669 346	51 773 351

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		327 675	-333 247
Årets resultat		-467 913	324 685
Summa fritt eget kapital		-140 238	-8 562
Summa eget kapital		57 529 108	51 764 789

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	2 000 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	7 500 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		2 796	0
Leverantörsskulder		348 963	83 510
Övriga skulder		136 294	756 225
Förutbetalda avgifter och hyror		327 188	307 145
Upplupna kostnader	10	209 874	138 645
Summa kortfristiga skulder		1 025 115	1 285 525

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 554 223

60 550 314

↳

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier	10 år
Värmeanläggning	25 år
Installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Upphandlingsarbete, planering samt start av renovering av resterande 8 äldre balkonger.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Arsavgifter bostäder	2 247 712	2 212 061
Hysesintäkter bostäder	231 078	289 675
Hysesintäkter lokaler	487 499	477 989
Hysesintäkter förråd	895	595
Deb. fastighetsskatt	31 680	32 924
Hysesintäkt bredband	8 400	8 900
Påminnelseavgift	800	350
Pantförskrivningsavgift	6 705	7 100
Överlåtelseavgift	5 600	4 432
Administrativ avgift	400	0
Öres- och kronutjämning	29	29
Återbetaln. all Framtid	24 800	32 000
Övriga rörelseintäkter	-2	1 500
	3 045 596	3 067 555

↳

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	74 881	73 621
Trädgårdsskötsel	22 906	18 736
Snöröjning/sandning	19 709	20 232
Städning grundavtal	67 563	65 994
Städning extradebiteringar	4 244	0
Hyra av entrémattor	6 579	8 950
Rengöring/sanering	5 500	0
OVK	36 783	0
Serviceavtal	18 811	17 913
Hiss serviceavtal	12 681	12 829
Hysesrätt	0	7 470
Bostadsrätt	1 204	0
Hyseslokal	0	2 418
Tvättstuga	5 874	33 940
Trapphus	3 275	1 472
Källarutrymme	104 250	0
Dörrar och lås	60 741	50 924
VA	17 632	6 319
Värme	3 325	4 881
Ventilation	28 875	0
El	54 576	3 742
Hissar	6 609	19 807
Portar	5 733	202 460
Tak	0	3 300
Fasader	0	5 723
Fönster	342 930	197 404
Balkonger	696 375	0
Gård	13 764	10 414
Vattenskada	0	4 475
Elavgifter	158 755	150 719
Uppvärmning	675 553	683 859
Vatten	64 990	95 218
Sophämtning	27 348	26 564
Grovsopor	49 867	44 614
Fastighetsförsäkring	41 562	40 678
Kabel-tv	5 132	4 932
Bredband	64 350	76 050
Fastighetsskatt	40 460	40 460
Kommunal fastighetsavgift	76 270	73 544
	2 819 107	2 009 662



Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	7 180	0
Förbrukningsmaterial	3 611	9 620
Hemsida	1 425	1 537
Administration, kontorsmaterie	5 205	5 061
Styrelseomkostnader	210	1 550
Revisionsarvode extern revisor	14 750	14 000
Möteskostnader	1 998	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	70 334	70 042
Extradeb. ekonomiskförvaltn	470	5 688
Konsultarvoden	0	52 088
Bankkostnader	2 984	2 867
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Övriga externa kostnader	679	0
Trivselkostnader	5 887	3 407
	119 730	170 810

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	97 000	50 640
Sociala avgifter	30 477	15 911
	127 477	66 551

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 539 249	37 539 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 539 249	37 539 249
Ingående avskrivningar	-5 082 014	-4 709 154
Årets avskrivningar	-372 860	-372 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 454 874	-5 082 014
Utgående redovisat värde	32 084 375	32 457 235
Taxeringsvärden byggnader	45 352 000	45 352 000
Taxeringsvärden mark	74 694 000	74 694 000
	120 046 000	120 046 000
Bokfört värde byggnader	32 084 375	32 457 235
Bokfört värde mark	23 746 552	23 746 552
	55 830 927	56 203 787

2)

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 776	226 776
Inköp installation av höghastighetsnät		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 776	226 776
Ingående avskrivningar	-100 027	-77 350
Årets avskrivningar	-15 844	-22 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 871	-100 027
Utgående redovisat värde	110 905	126 749

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad försäkring	3 470	3 391
Förutbetalad kostnad Anticimex	8 510	8 882
Förutbetalad kabel-tv	1 302	1 281
Förutbetalad hemsida	270	200
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	18 000	17 701
Förutbetalad bredband	5 850	0
	37 402	31 455

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,35	3mån	2 000 000	7 500 000
			2 000 000	7 500 000


Not 9 Ställda säkerheter

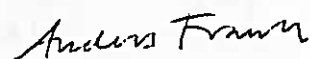
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
↘	18 200 000	18 200 000

Not 10 Upplupna kostnader

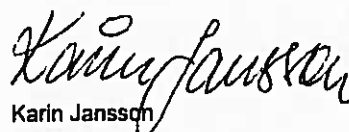
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna kostnader värme	101 414	99 741
Upplupna kostnader el	17 567	17 810
Upplupen räntekostnad	5 400	21 094
Upplupen kostnad gård	4 343	0
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	19 650	0
Upplupen kostnad balkonger	61 500	0
	209 874	138 645

Stockholm den 14/15 2018


Angélica Björkenrud
Ordförande


Anders Frank
Sekreterare


Daniel Carlberg
Ledamot

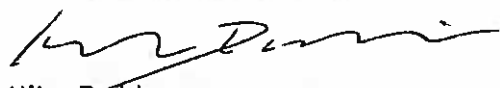

Karin Jansson
Kassör


Ola Birkeland
Ledamot


Emma Hermansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/15 2018


Håkan Daniels
Auktoriserad revisor