Å R S R E D O V I S N I N G

för

Brf Sofia Strand

Org.nr. 716416-3417

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

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Fastighet
Nektarinen 5, Stockholms kommun
Tegelviksgatan 37, 39
116 41 STOCKHOLM

Styrelse
Styrelsen har haft följande sammansättning sedan föregående ordinarie stämma:

Bengt Åman	ordförande
Pia Karlsson	ledamot
Christina Muljadi	ledamot
Tommy Holm	ledamot
Rune Andersson	ledamot
Helena Åhlin	suppleant
Farid Mädjé	suppleant

Revisor
Bengt Möller, Revisorcompaniet
Stefan Hällberg, suppleant

Valberedning
Valberedning har varit Andreas Lindström och Ann-Karin Ornell

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden inklusive årsstämma.

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har ingen lägenhet överlåtits under året förutom en mindre omfördelning av ägandeandelar.

Lägenhetsfördelning: 16 st 2 rok, 7 st 3 rok, 14 st 4 rok och 1 st 6 rok.
Lokalfördelning: 1 st i markplan 36,9 m2, 1 st i källarplan 85,8 m2.
Bägge lokalerna har varit uthyrda under året.

Föreningen upplåter 14 garageplatser med hyresrätt.
Total byggrätt enligt taxeringsbeskedet 3.960 kvm, varav 3.104 kvm utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Ekonomi
Den kommunala avgiften för bostäder för 2017 uppgick till 1 315 kr/lgh och år.
Detta innebär en skattekostnad för föreningen på 49 970 kr (38 x 1 315).
Fastighetsskatt på taxeringsvärdet för lokaler utgår med 1% vilket för 2017 blir 13 470 kr.

Fastighetens taxeringsvärde är oförändrat. Det uppgår till 95 347 000 kr varav 48 303 000 avser mark och 47 044 000 avser byggnad.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. (1999:1229)
Föreningens säte: Stockholms kommun, Stockholms län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning
Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.
Den tekniska förvaltningen samt trappstädningen har skötts av Fastighetshjälpen Lindgren AB.
De har under året genomfört ett större rensningsarbete av de rabatter som är föreningens.
Stamspolning har genomförts i alla lägenheter.

Fastigheten
Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Nektarinen som förvaltar
Gemensamma markytor och garageanläggningen.
Föreningens representant har under året varit Farid Mädjé.

Föreningen är ansluten till Hammarbyhamnens sopsugsanläggning.
Avtal om hissarnas skötsel finns med i S.t Eriks Hiss AB.
Avtal för TV och Bredband finns med Com Hem AB. Gruppavtal för samtliga lägenheter slöts under 2016 och gäller i tre år.

Avtal för fjärrvärme finns med Fortum.
Avtal för el finns med Eon.

Avtal finns med Electrolux för utrustning i tvättstuga.

Låneportföljen ligger hos Nordea. Amortering har gjorts med 780 130 kr.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Medlemsinformation
I början av året bestod föreningen av 59 medlemmar. Ingen förändring har skett under året, vilket gör att det sammanlagda antalet medlemmar vid årets slut var 59.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 726 834	2 674 039	2 657 988	2 611 047
Resultat efter finansiella poster	165 100	47 704	-127 230	32 808
Soliditet (%)	67,46	66,70	66	66
Operativt resultat	716 900	551 800	414 123	571 508

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget kapital
Belopp vid årets ingång	53 161 748	720 085	-264 999	47 704	53 664 538
Vinstdisposition			47 704	-47 704	
Reservering till UH-fond		164 390	-164 390		
Årets nyttjande av fond				165 100	165 100
Belopp vid årets utgång	53 161 748	884 475	-381 685	165 100	53 829 638

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-381 685
Årets resultat	165 100
	-216 585
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-216 585
	-216 585

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 726 834	2 674 039
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 726 834	2 674 039
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 220 284	-1 147 004
Personalkostnader	4	-74 895	-73 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-551 800	-551 800
Summa rörelsekostnader		-1 846 979	-1 772 467
Rörelseresultat		879 855	901 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-714 756	-853 912
Summa finansiella poster		-714 755	-853 868
Resultat efter finansiella poster		165 100	47 704
Årets resultat		**165 100**	**47 704**

BALANSRÄKNING	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	79 043 620	79 582 320
Inventarier, verktyg och installationer	8	102 018	115 118
Summa materiella anläggningstillgångar		79 145 638	79 697 438
Summa anläggningstillgångar		79 145 638	79 697 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 160	4 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 564	61 583
Summa kortfristiga fordringar		56 724	65 591
Kassa och bank			
Kassa och bank		585 119	683 698
Summa kassa och bank		585 119	683 698
Summa omsättningstillgångar		641 843	749 289
SUMMA TILLGÅNGAR		**79 787 481**	**80 446 727**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 161 748	53 161 748
Fond för yttre underhåll		884 475	720 085
Summa bundet eget kapital		54 046 223	53 881 833
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-381 685	-264 999
Årets resultat		165 100	47 704
Summa fritt eget kapital		-216 585	-217 295
Summa eget kapital		53 829 638	53 664 538
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		25 650 000	26 430 130
Summa långfristiga skulder		25 650 000	26 430 130
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 990	6 885
Övriga skulder		0	39 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 853	305 911
Summa kortfristiga skulder		307 843	352 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**79 787 481**	**80 446 727**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	**2017**	**2016**
Årsavgifter Brf.	2 404 500	2 353 200
Hyror bilplatser	168 000	168 000
Hyresintäkter lokaler	154 284	152 688
Öresutjämning	50	151
	2 726 834	2 674 039

Not 3 Övriga externa kostnader	**2017**	**2016**
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	39 780	33 660
Övrigt underhåll	102 965	42 461
Städning	49 725	42 075
Trädgårdsskötsel	87 281	8 371
Serviceavtal	16 473	16 264
Tvättstuga underhåll, reparation	6 718	190 000
Reparation lås, portar	11 336	6 874
Hiss reparation	51 254	7 388
El för drift och belysning	110 404	126 433
Uppvärmning	245 009	228 179
Vatten	69 266	77 224
Sophämtning	66 713	66 313
Vinterunderhåll	106	13 191
Fastighetsförsäkring	25 186	22 069
Samfällighetskostnad	87 352	95 060
Kabel-TV, bredband	86 829	26 770
Övrig externa kostnader		
Fastighetsskatt	13 470	13 470
Kommunal avgift	49 970	48 184
Internet	1 765	1 765
Hisstelefon-larm	2 500	2 500
Revisionsarvoden	18 500	17 250
Förvaltningsarvode	51 260	50 501
Administrationskostnader	1 483	737
Besiktningskostnad	2 534	3 240
Bankkostnader	7 058	7 025
Självrisk vid skada	15 347	0
	1 220 284	1 147 004

Not 4 Personal

Löner, ersättningar m.m.		
Styrelsen:		
Arvoden styrelse	61 000	58 000
Sociala kostnader	13 895	15 663
Summa	74 895	73 663

Not 5	**Avskrivningar av materiella tillgångar**	**2017**	**2016**
	Avskrivningar på byggnader	538 700	538 700
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	13 100	13 100
		551 800	551 800

Not 6	**Resultat från finansiella poster**		
	Ränteintäkter		
	Skattefria ränteintäkter	1	44
	Summa	1	44
	Räntekostnader		
	Låneräntor	-154 314	-132 818
	Räntesäkring	-560 442	-721 094
	Summa	-714 756	-853 912
	Summa Total	**-714 755**	**-853 868**

Noter till balansräkningen

Not 7	**Byggnader och mark**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
	Utgående anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
	Ingående avskrivningar	-6 061 680	-5 522 980
	Årets avskrivningar	-538 700	-538 700
	Utgående avskrivningar	-6 600 380	-6 061 680
	Mark	21 000 000	21 000 000
	Redovisat värde	79 043 620	79 582 320
	Taxeringsvärden		
	Mark	48 303 000	48 303 000
	Byggnader	47 044 000	47 044 000
		95 347 000	95 347 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	130 871	130 871
Utgående anskaffningsvärden	130 871	130 871
Ingående avskrivningar	-15 753	-2 653
Årets avskrivning	-13 100	-13 100
Utgående avskrivningar	-28 853	-15 753
Redovisat värde	**102 018**	**115 118**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Förfaller senare än 5 år	25 650 000
	26 430 130

Långivare		**Lånenr**	**Ränta**	**Justeras**	**Kapitalskuld**	**Nästa års amortering**
Förfaller senare än 5 år						
Nordea Hypotek	3978	87 45318	4,100%	2019-06-14	10 000 000	0
Nordea Hypotek	3978	87 77686	0,850%	2020-06-17	8 900 000	0
Nordea Hypotek	3978	85 35291	0,280%	2018-12-27	6 750 000	0
					25 650 000	0

I ovan angivna räntesatser ingår även räntesatser på nedan angivna räntesäkring:
Ränteswap 1057047 10 000 000 förfallodag: 2019-06-14 Swappens fasta ränta: 3,61

Årets räntesnitt inklusive swapräntor:2,7%

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Fastighetsinteckningar	32 786 000	32 786 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-04-

Andersson, Rune Holm, Tommy

Karlsson, Pia Muljadi, Christina Åman, Bengt

Vår revisionsberättelse har lämnats den april 2018

Bengt Möller
Auktoriserad revisor
Revisorcompaniet