

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sofia Strand

Org.nr. 716416-3417

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

Anders Ornell suppleant

Magnus Gylje suppleant

Revisor

Bengt Möller, Revisorcompaniet

Stefan Hällberg, suppleant

11

Valberedning

Valberedning har varit Andreas Lindström och Anna-Karin Ornell

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018.

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

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har ingen lägenhet överlåtits under året.

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.

Båda 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).

Brf Sofia Strand

Org.nr. 716416-3417

Ekonomi

Den kommunala avgiften för bostäder för 2018 uppgick till 1 337 kr/lgh och år.
Detta innebär en skattekostnad för föreningen på 50 806 kr (38 x 1 337).

Fastighetsskatt på taxeringsvärdet för lokaler utgår med 1% vilket för 2018 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

Nya stadgar

Föreningens stadgar har uppdaterats, tidigare beslutade kompletteringar har införts och de nya stadgarna har antagits vid ordinarie årsstämma i maj samt vid extrastämma i december.

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet. En ny underhållsplan har upprättats för den kommande 10-årsperioden. Bland kommande insatser finns bland annat underhåll av entréportar, fuktskador samt översyn av hissarna.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.
Den tekniska förvaltningen samt trappstädningen har skötts av Fastighetshjälpen Lindgren AB.

Fastigheten

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Nektarinen som förvaltar gemensamma markytor och garageanläggningen.
Föreningens representant har under året varit Carina Wiidh med Claes Jugård som suppleant.

Föreningen är ansluten till Hammarbyhamns 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 500 000 kr.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Brf Sofia Strand

Org.nr. 716416-3417

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	59
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	59

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 724 784	2 726 834	2 674 039	2 657 988
Resultat efter finansiella poster	292 167	165 100	47 704	-127 230
Soliditet (%)	67,96	67,46	66,70	66
Lån/m2 boyta	8 102	8 264	8 515	8 676
Avgifter/m2 boyta	775	775	758	753
Kostnadsräntor/m2 boyta	186	230	275	299
Operativt resultat	843 967	716 900	599 504	414 123

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	884 475	-381 686	165 100	53 829 638
Vinstdisposition			165 100	-165 100	
Reservering till UH-fond		186 089	-186 089		
Årets resultat				292 167	292 167
Belopp vid årets utgång	53 161 748	1 070 564	-402 675	292 167	54 121 805

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-402 675
Årets resultat	292 167
	-110 508

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-110 508
	-110 508

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

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 724 784	2 726 834
Summa rörelseintäkter		2 724 784	2 726 834
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 230 250	-1 220 284
Personalkostnader	4	-73 279	-74 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-551 800	-551 800
Summa rörelsekostnader		-1 855 329	-1 846 979
Rörelseresultat		869 455	879 855
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 288	-714 756
Summa finansiella poster		-577 288	-714 755
Resultat efter finansiella poster		292 167	165 100
Resultat före skatt		292 167	165 100
Årets resultat		292 167	165 100

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7	78 504 920	79 043 620
Inventarier, verktyg och installationer	8	88 918	102 018
Summa materiella anläggningstillgångar		78 593 838	79 145 638

Summa anläggningstillgångar		78 593 838	79 145 638
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		1 324	2 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 894	54 564
Summa kortfristiga fordringar		56 218	56 724

Kassa och bank

Kassa och bank		983 187	585 119
Summa kassa och bank		983 187	585 119

Summa omsättningstillgångar		1 039 405	641 843
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		79 633 243	79 787 481
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Brf Sofia Strand

Org.nr. 716416-3417

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	53 161 748	53 161 748
Fond för yttre underhåll	1 070 565	884 475
Summa bundet eget kapital	54 232 313	54 046 223
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-402 675	-381 685
Årets resultat	292 167	165 100
Summa fritt eget kapital	-110 508	-216 585
Summa eget kapital	54 121 805	53 829 638
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 25 150 000	25 650 000
Summa långfristiga skulder	25 150 000	25 650 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	38 714	17 990
Övriga skulder	44 629	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 095	289 853
Summa kortfristiga skulder	361 438	307 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	79 633 243	79 787 481

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	2018	2017
Årsavgifter Brf.	2 404 500	2 404 500
Hyror bilplatser	168 000	168 000
Hysesintäkter lokaler	151 864	154 284
Påminnelseavgift	420	50
	2 724 784	2 726 834

Brf Sofia Strand

Org.nr. 716416-3417

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	36 720	39 780
Övrigt underhåll	133 343	102 965
Städning	45 900	49 725
Trädgårdsskötsel	37 388	87 281
Serviceavtal	17 215	16 473
Tvättstuga underhåll, reparation	6 045	6 718
Reparation lås, portar	7 025	11 336
Hiss reparation	12 441	51 254
El för drift och belysning	145 895	110 404
Uppvärmning	259 540	245 009
Vatten	57 481	69 266
Sophämtning	64 285	66 713
Vinterunderhåll	4 302	106
Fastighetsförsäkring	25 796	25 186
Samfällighetskostnad	104 588	87 352
Kabel-TV, bredband	86 938	86 829

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	13 470	13 470
Kommunal avgift	50 806	49 970
Förbrukningsmaterial	1 379	0
Internet	1 780	1 765
Hisstelefon-larm	0	2 500
Revisionsarvoden	19 375	18 500
Förvaltningsarvode	52 131	51 260
Administrationskostnader	5 609	1 483
Besiktningens kostnad	33 334	2 534
Bankkostnader	7 464	7 058
Självrisk vid skada	0	15 347
	1 230 250	1 220 284

Not 4 Personal

Arvoden styrelse	60 000	61 000
Sociala kostnader	13 279	13 895
Summa	73 279	74 895

Brf Sofia Strand

Org.nr. 716416-3417

Not 5 Avskrivningar av materiella tillgångar	2018	2017
Avskrivningar på byggnader	538 700	538 700
Avskrivningar på maskiner och inventarier	13 100	13 100
	<u>551 800</u>	<u>551 800</u>

Not 6 Resultat från finansiella poster**Ränteintäkter**

Skattefria ränteintäkter

Summa

0	1
<u>0</u>	<u>1</u>

Räntekostnader

Låneräntor

Räntesäkring

Kostnadsräntor skatter och avg.

Summa

-170 451	-154 314
-406 918	-560 442
81	-0
<u>-577 288</u>	<u>-714 756</u>

Summa Total

-577 288	-714 755
-----------------	-----------------

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>64 644 000</u>	<u>64 644 000</u>
Ingående avskrivningar	-6 600 380	-6 061 680
Årets avskrivningar	-538 700	-538 700
Utgående avskrivningar	<u>-7 139 080</u>	<u>-6 600 380</u>
Mark	21 000 000	21 000 000
Redovisat värde	<u>78 504 920</u>	<u>79 043 620</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	48 303 000	48 303 000
Byggnader	<u>47 044 000</u>	<u>47 044 000</u>
	95 347 000	95 347 000

Brf Sofia Strand

Org.nr. 716416-3417

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 871	130 871
Utgående anskaffningsvärden	130 871	130 871
Ingående avskrivningar	-28 853	-15 753
Årets avskrivningar	-13 100	-13 100
Utgående avskrivningar	-41 953	-28 853
Redovisat värde	88 918	102 018

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788745318	4,458%	2019-06-14	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788777686	0,850%	2020-06-17	8 900 000	0
Nordea Hypotek	39788872395	0,653%	2019-12-27	6 250 000	0
				25 150 000	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: 2,29%

Två av lånen förfaller under 2019. Vi har ändå rubricerat dessa som långfristig låneskuld pga att de kommer att omsättas.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	32 786 000	32 786 000
Not 11 Eventuella förpliktelser		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Definition av nyckeltal

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

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-

Andersson, Rune

Holm, Tommy

Karlsson, Pia

Muljadi, Christina

Åman, Bengt

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019

Bengt Möller
Auktoriserad revisor
Revisorcompaniet