

Bostadsrättsföreningen Sjöhusen
Org nr 769629-0829

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och värdehandlingar samt därmed förenlig verksamhet. Medlemmarnas medverkan i föreningen ska vara att delta i skötseln av den fasta egendomen. Föreningen började sin verksamhet år 2014. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens byggnader och lokaler

Byggnader

Föreningen äger fastigheten Stockholm Storseglet 6 med totalt 48 bostäder som upplåts med bostadsrätt. Den totala boarean är 3 794 kvm.

Lokaler

Föreningen innehar inga lokaler för uthyrning.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer

- Mihalj Far och Son Fastighetsservice om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- MPC Consulting AB gällande ekonomiska/kamerala förvaltningen
- Ernst & Young gällande revision
- Fortum gällande el samt värme

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-07-10.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter har upplåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen/bostadsrättsinnehavaren med 1% av gällande basbelopp.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningens första stämma den 2017-09-20 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Cecilia Engberg

Mats Andersson

Alex Witt

Bianca Daoud

Ninos Nikola

Ingela Linday

Simon Mossnelid

Suppleanter:

Anders Samuelsson
Bo Bjunér
Elisabet Busk-Telenius

Valberedning:

Lennart Persson
Mikaela Sandh

Revisor

Daniel Öberg från firma Ernst&Young

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har haft 3 protokollförda möten sedan september och har huvudsakligen arbetat med följande saker under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga bostadsrätter upplåtits. Inflyttningen skedde under 3 st etapper.

Fastigheten har under året färdigställts och redovisningsmässigt aktiverats och delats in i komponenter. Avskrivningarna på fastigheten görs från och med 2017-07-01.

Uppföljning av inrapporterade garantiärenden.

Styrelsen har löpande stämt av att de inrapporterade garantiärendena åtgärdats.

Webbsida

Styrelsen har uppdaterat webbsidan löpande www.brfsjohusen.se med bland annat ordningsregler samt blankett för ansökan om uthyrning i andra hand.

Garderober

Skjutdörrarna till garderoberna fungerat inte som de skall och JM menar att det är Lappvattnet Snickeri som skall åtgärda detta. Diskussionen med JM fortsätter och nytt möte är inplanerat.

Kvartersgatan

Eftersom vintern kom tidigt så fick plattsättningsarbetena av kvartersgatan skjutas fram till våren. Styrelsen har även haft möten med NCC samt SVEAB kring hur kvartersgatan kan stängas av dels för färdigställandet av trappa mot strandpromenaden och dels av fastigheterna på andra sidan gatan.

Inbrott

Vid ett inbrott under hösten stals två av våra entrélampor. Dessa är nu ersatt med fast monterad armatur samt brytmärken på dörrkarmar är åtgärdade. Den lampa som inte stals auktionerades ut till boende i föreningen. I samband med inbrottet byttes alla passerkoder ut samt nyckeltaggar togs fram till samtliga lägenheter.

Flerårsjämförelse

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsättning	tkr	1 925	0	0
Balansomslutning	tkr	324 168	302 627	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 136	-83	-142 836
Hyra per kvm	kr	392	0	0
Skuld per kvm	kr	10 716	0	0
Soliditet	%	87,1	neg	neg

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-142 918 971
Årets förlust	-1 136 406
	<u>-144 055 377</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	113 940
i ny räkning överförs	<u>-144 169 317</u>
Totalt	-144 055 377

Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	142 674 528	0	-142 836 224	-82 747	-244 443
Inbetalda medlemsinsatser	283 595 000					283 595 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman						0
Reserv fond för yttre underhåll						0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						0
Balanseras i ny räkning				-82 747	82 747	0
Årets resultat					<u>-1 136 406</u>	<u>-1 136 406</u>
Utgående balans 2017-12-31	283 595 000	142 674 528	0	-142 918 971	-1 136 406	282 214 151

Resultaträkning	Not	2017	2016
Nettoomsättning	2	1 924 516	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 199 697	-128 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 476 685	-
Summa rörelsens kostnader		-2 676 382	-128 702
Rörelseresultat		-751 866	-128 702
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	46 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 540	-345
Summa resultat från finansiella poster		-384 540	45 955
Resultat efter finansiella poster		-1 136 406	-82 747
Årets förlust		<u>-1 136 406</u>	<u>-82 747</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	322 774 815	167 988 528
Pågående nyanläggning	6	-	132 956 943
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>322 774 815</u>	<u>300 945 471</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>322 774 815</u>	<u>300 945 471</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		584 948	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10 000	623 905
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>594 948</u>	<u>623 905</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>797 990</u>	<u>1 057 877</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 392 938</u>	<u>1 681 782</u>
Summa tillgångar		<u>324 167 753</u>	<u>302 627 253</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		283 595 000	-
Uppskrivningsfond	8	142 674 528	142 674 528
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>426 269 528</u>	<u>142 674 528</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-142 918 971	-142 836 224
Årets förlust		-1 136 406	-82 747
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-144 055 377</u>	<u>-142 918 971</u>
Summa eget kapital		<u>282 214 151</u>	<u>-244 443</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10	40 656 500	126 956 922
Summa långfristiga skulder		<u>40 656 500</u>	<u>126 956 922</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		5 680	-
Leverantörsskulder		133 285	4 578 257
Skulder till koncernföretag		-	171 293 330
Aktuella skatteskulder		316 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	842 137	43 187
Summa kortfristiga skulder		<u>1 297 102</u>	<u>175 914 774</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>324 167 753</u>	<u>302 627 253</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Bolagets tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter som intjänats intäktsredovisas i den period den förväntas att tillhöra.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och Grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
VVS	50 år
El	50 år
Inre ytskickt	25 år
Ventilation	50 år
Fasad	50 år
Yttertak	25 år
Transport (hiss)	50 år
Styr och övervakning	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Skuld per kvm

Summa långfristiga skulder i förhållande till den totala boarean.

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter bostäder	1 488 794	-
Övriga fakturerade intäkter	435 722	-
Summa	<u>1 924 516</u>	<u>0</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel och städ	226 944	-
Avfallshantering	27 906	-
Fastighetsskatt	316 000	-
Revisionsuppdraget	36 674	37 500
Elavgifter	89 598	-
Fjärrvärme	184 768	-
Vatten och avlopp	82 615	-
Administration	189 184	85 662
Bankkostnader	2 691	1 670
Övriga kostnader	43 317	3 870
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 199 697	128 702

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	25 314 000	25 314 000
Omklassificeringar	156 262 972	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 576 972	25 314 000
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-1 476 685	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 476 685	0
Ingående uppskrivningar	142 674 528	142 674 528
Utgående ackumulerade uppskrivningar	142 674 528	142 674 528
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	322 774 815	167 988 528
Bokfört värde byggnader i Sverige	154 786 287	-
Bokfört värde mark i Sverige	167 988 528	167 988 528

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	-	46 300
Summa	<u>0</u>	<u>46 300</u>

Not 6 Pågående nyanläggning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	132 956 943	29 253 441
Årets förändringar		
-Tillkomna kostnader under året	23 306 029	103 703 502
-Omklassificering till byggnad	-156 262 972	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>132 956 943</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>132 956 943</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringar	-	623 905
Övriga poster	10 000	-
	<u>10 000</u>	<u>623 905</u>

Not 8 Uppskrivningsfond

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående saldo	142 674 528	142 674 528
Utgående saldo	<u>142 674 528</u>	<u>142 674 528</u>

Not 9 Upplåning

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder som förfaller inom fem år:</u>		
Skulder till kreditinstitut	40 656 500	126 956 922
Summa	<u>40 656 500</u>	<u>126 956 922</u>

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	50 000 000	150 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>50 000 000</u>	<u>150 000 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	52 966	-
Förutbetalda hyresintäkter	659 446	-
Upplupen revisionskostnad	15 000	15 000
Upplupen redovisningskostnad	20 000	28 187
Upplupen kostnad för El och värme	60 134	-
Upplupen kostnad för fastighetsförvaltning	30 313	-
Övrigt	4 278	-
Summa	<u>842 137</u>	<u>43 187</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under vecka 5 gjordes en injustering av värmen som inte helt löste problemen i alla lägenheter och av den anledningen har Mats Andersson och Bo Bjurnér träffat JM entreprenad för att följa upp och komma fram till hur brister i anläggningen skall åtgärdas. Många medlemmar har synpunkter på rördragningen till radiatorerna och det diskuterades också med JM-entreprenad. Nytt möte med JM är inplanerat.

Parkering Gröndalsvägen

Under senare delen av hösten sade Total-projekt upp avtalet om parkeringsövervakning med Q-park vilket innebar problem för medlemmar i föreningen. Styrelsen har därför tecknat avtal på egen hand med Q-park för övervakning av de 25 platser som föreningen hyr.

Styrelsen har tagit fram offerter på inglasning av balkongen som vätter mot Essingesundet samt offert på markiser som kan monteras på balkongen som mot kvartersgatan.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____ - ____ - ____ för fastställelse.

Stockholm _____ - ____ - ____

Alex Witt

Mats Andersson

Bianca Daoud

Ingela Linday

Simon Mossnelid

Ninos Nikola

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor