

# Brf Henriksdalskajen

769615-3944



Räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Årsstämma: 2018-04-26

# Innehållsförteckning

- Kallelse till årsstämma
- Agenda årsstämma
- Årsredovisning
  - Verksamhetsberättelse
  - Föreningsfrågor
  - Ekonomi
  - Underhåll och investering
  - Förslag till resultatdisposition
- Bokslut
- Revisionsberättelsen
- Valberedningens förslag
  - Styrelse
  - Suppleant
- Extern Revisor
- Valberedning
- Motion
- Fullmakt

## **Kallelse till årsstämma**

Härmed kallas medlemmarna i Brf Henriksdalskajen enligt § 27 i föreningens stadgar till ordinarie årsstämma torsdagen den 26:e april, kl. 19:00 på plan 6, Fendergatan 6.

Ta med en stol till mötet.

Vänligen registrera er vid ankomsten och lämna eventuell fullmakt till Ordförande.

Styrelsen

# Agenda

**Brf Henriksdalskajen årsstämma 2018-04-26, kl. 19:00**

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
  1. Förslag till nytt styrelsearvode, 60000 kr/år, beslutspunkt.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Tillsättande av valberedning
17. Motioner från medlemmarna och andra frågor som är upptagna i bilaga till denna kallelse:
  1. Nya stadgar och ny policy, beslutspunkt.
  2. Förslaget till terrass, informationspunkt.
18. Stämmans avslutande

# Årsredovisning

## Verksamhetsberättelse

### ***Fastigheten***

Föreningen äger fastigheten Skärgårdsbåten 3 som består av två (2) bostadshus i Stockholms kommun. Fastighetens byggnadsår är 2009.

Den sammanlagda bostadsytan är 3329 m<sup>2</sup> fördelat på 49 lägenheter. De 49 lägenheterna är fördelade på 2 stycken trapphus, vardera med hiss.

Föreningen har en (1) lokal med en sammanlagd yta av 775 m<sup>2</sup>. Lokalen används som parkeringsutrymme för föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

### ***Föreningsfrågor***

#### **Styrelse 2017-01-01 – 2017-12-31**

Bo Westmar	Ordförande
Carola Essö	Sekreterare
Nils Storhagen	Kassör
Gert Svensson	Ledamot
Ane Sofie Sjövoll Jacobsson	Ledamot
Ingrid Mohlin	Suppleant

#### **Möten**

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Fokus på mötena har varit löpande förvaltning av fastigheten.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har efter förra stämman varit Bo Westmar och Nils Storhagen. Bådas underskrift endast vid icke löpande kostnader.

#### **Revisor**

Revisor har under året varit Eva Stein, Allegretto Revision AB.

#### **Valberedning**

Valberedningen har varit Ann Westmar.

## **Medlemmar**

Antalet medlemmar var 73 st.

## **Överlåtelser**

Av föreningens 49 medlemslägenheter har 2 lägenheter under Bostadsrättsföreningens regi överlåtit under året.

**Lägenhetsfördelning:** 8 st 1 rok, 27 st 2 rok, 4 st 3 rok, 10 st 4 rok.

## **Ekonomi**

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen och redovisning har under året skötts av Fastighetsägarna. Driftia har skött den tekniska förvaltningen och underhåll. Vår gemensamma innegård sköts av en samfällighetsförening med de bostadsföreningar som angränsar till gården. Miljörummet och garaget utgör en samfällighet tillsammans med Wallenstam.

### **Avskrivningsregler**

Reglerna för avskrivning har sedan 2014 varit linjär avskrivning enligt regelverk K2. Följande förutsättningar gäller:

- fastighetens avskrivning sker under 200 år räknat från 2009
- fastighetens anskaffningsvärde är 131 152 000 kronor (år 2009)
- årlig avskrivning av fastigheten sker med 0.50 % av anskaffningsvärdet = 655 760 kronor
- årlig avsättning till yttre fonden sker med 0.25 % av anskaffningsvärdet = 328 000

### **Avskrivningsreglernas resultatpåverkan**

Styrelsen styr föreningens ekonomi utifrån:

1. att årets resultat skall ge ett positivt kassaflöde
2. att storleken på kassaflödet bör svara mot årets avsättning till fonden för yttre underhåll eller på annat sätt vara relaterad till framtida underhållsbehov

För 2017 betyder det följande:

1. att resultatet jämfört med gjord avskrivning =  $-152 + 673 = 521$ , ger ett positivt kassaflöde
2. att avsättning till fonden för yttre underhåll är 328 (styrelsens förslag)

## **Bank och skulder**

Föreningens bankförbindelser består av ett Handelsbanks lån och två lån hos Nordea. Under året har vi amorterat 500 000 kronor.

Villkor för lånen under 2017 står i not 9 i årsredovisningen.

## **Resultat**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2017 på -151 767 kr.

Under överskådlig tid kommer föreningens resultat att visa ett ökat underskott som en följd av avskrivningsreglerna. Likviditeten i föreningen är god och kassaflödet positivt.

## **Avgifter och garagehyror**

Avgiften har varit oförändrad för 2017.

Garagehyrorna är oförändrade sedan bildandet av Bostadsrättsföreningen i juni 2010. För bilägare som nyttjar möjligheten att ladda elbil tillkom 2017 en avgift på 400 kr/mån.

## ***Underhåll och investeringar***

Nödvärdigt underhåll för fastigheten har gjorts under året.

### **Parkering**

Föreningen har 31 garageplatser + 2 mc-platser i lokalen som finns på Fendergatan 10. Vid årsskiftet 2016/2017 fick 6 garageplatser tillgång till möjlighet att ladda hybridbil/elbil.

### **Händelser under året, exempel:**

- Stockholms stads exploateringsnämnd beslutade att från och med 2018-09-01 sänka föreningens tomträttsavgäld med närmare 50 procent, från 888 000 kr till 468100 kr.
- I samband med omläggning av ett av föreningens lån till förmånligare ränta amorterades 0,5 mkr av lånet. Föreningen har därmed de senaste två åren amorterat 1,4 mkr av de ursprungliga lånen på 18 mkr.
- Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete om oförändrade månadsavgifter även för 2018.
- Fjorton balkonger har glasats in med privata medel under året. I samband med det har föreningen även skrivit under ansvarsavtal om inglasningarna med ägarna.
- En underhållsplan, som utgör grund för föreningens framtida fastighetsunderhåll och med uppskattade kostnader för detta, har inköpts och tagits i bruk.
- Den gemensamma innergården har fått en översyn med bland annat nya växter.
- Skyltar för föreningens cykelparkeringar vid gången mellan entréerna och i garaget har satts upp.
- Skyltar för att förhindra nödstopp i hissarna har satts upp vid alla hissentréer och i de båda hisskorgarna.

- Installationen av ett automatiskt larmsystem för värmen (fjärrvärme och värmepump) påbörjades före årsskiftet.
- Ett arbete för att, tillsammans med Wallenstam som föreningen delar garage med, renovera garagedriften samt installera ett nytt system för fjärröppning av garageporten har påbörjats.
- Trivselreglerna uppdaterades under året.
- Föreningen har gått med i Sjöstadsföreningen, en sammanslutning av bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad. I samband med det har föreningen också fått en kostnadsfri teknisk genomgång av fastigheten.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 045 758	3 079 391	3 001 494	2 900 121
Resultat efter finansiella poster	-151 767	-196 447	-138 806	-342 414
Soliditet (%)	86,8	86,0	86,0	86,0

### ***Förslag till resultatdisposition (kr)***

<i>Balanserat resultat</i>	- 2 319 480
<i>Årets resultat</i>	- 151 766
<b><i>Totalt</i></b>	<b>- 2 471 246</b>
<i>Avsättning till yttre fond</i>	328 000
<i>Uttag ur yttre fond</i>	-
<i>Balanseras i ny räkning</i>	- 2 799 246
<b><i>Summa</i></b>	<b>- 2 471 246</b>

*Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.*



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 045 758	3 047 391
Övriga rörelseintäkter		32 250	32 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 078 008</b>	<b>3 079 391</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 268 704	-2 311 790
Övriga externa kostnader	4	-60 470	-82 406
Personalkostnader och arvoden	5	-58 492	-58 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-672 697	-671 385
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 060 363</b>	<b>-3 124 073</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 645</b>	<b>-44 682</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 729	-154 312
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 411</b>	<b>-153 765</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-151 766</b>	<b>-198 447</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-151 766</b>	<b>-198 447</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-151 767</b>	<b>-198 447</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	127 946 930	128 602 694
Inventarier, maskiner och installationer		130 237	140 625
Summa materiella anläggningstillgångar		128 077 167	128 743 319
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		128 077 167	128 743 319
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		10 229	-
Övriga fordringar		52 643	53 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 204	50 849
Summa kortfristiga fordringar		117 076	104 667
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		1 130 502	1 244 162
Summa kassa och bank		1 130 502	1 244 162
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 247 578	1 348 829
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		129 324 745	130 092 148

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 152 000	113 152 000
Fond för yttre underhåll		1 566 575	1 238 575
Summa bundet eget kapital		114 718 575	114 390 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 319 480	-1 793 033
Årets resultat		-151 767	-198 447
Summa fritt eget kapital		-2 471 247	-1 991 480
<b>Summa eget kapital</b>		112 247 328	112 399 095
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>9</b>	16 600 000	17 100 000
Summa långfristiga skulder		16 600 000	17 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		151 416	240 232
Övriga skulder		14 280	16 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 721	336 741
Summa kortfristiga skulder		477 417	593 053
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		129 324 745	130 092 148

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Installation laddningsstationer elbil	10%	-

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 386 716	2 386 716
Hyror	652 770	642 720
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 272	17 955
	<b>3 045 758</b>	<b>3 047 391</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	71 694	69 608
Städning	117 403	105 594
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 504	2 100
Trädgårdsskötsel	81 994	59 378
Snöröjning	71 968	49 695
Reparationer	125 972	205 091
El	132 601	132 601
Uppvärmning	212 544	184 639
Vatten	84 884	80 752
Sophämtning	87 262	87 954
Försäkringspremie	30 362	30 090
Tomträttsavgäld	888 000	888 000
Fastighetsavgift bostäder	32 242	31 066
Fastighetsskatt lokaler	39 320	39 320
Övriga fastighetskostnader	18 137	1 071
Kabel-tv/Bredband/IT	161 456	161 202
Förvaltningsarvode ekonomi	90 232	88 705
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 413
Panter och överlåtelser	7 141	15 054
Övriga externa tjänster	7 988	9 457
	<b>2 268 704</b>	<b>2 246 790</b>

#### Underhåll

Styrsystem i UC	-	65 000
	-	65 000

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<b>2 268 704</b>	<b>2 311 790</b>
------------------	------------------

### Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	4 770	4 543
Konsultarvode	41 700	62 863
Revisionsarvode	14 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>60 470</b>	<b>82 406</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	49 000	49 000
Sociala kostnader	9 492	9 492
	<u>58 492</u>	<u>58 492</u>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till Balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	131 152 000	131 152 000
-Mark	-	-
	<u>131 152 000</u>	<u>131 152 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 549 306	-1 893 546
-Årets avskrivning enligt plan	-655 764	-655 760
	<u>-3 205 070</u>	<u>-2 549 306</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>127 946 930</u></b>	<b><u>128 602 694</u></b>

### Taxeringsvärde

Byggnader	63 932 000	63 932 000
Mark	45 000 000	45 000 000
	<u>108 932 000</u>	<u>108 932 000</u>

Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	3 932 000	3 932 000
	<u>108 932 000</u>	<u>108 932 000</u>

## Not 7 Kassa och bank

Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 130 502	1 244 162
<b>Summa</b>	<b><u>1 130 502</u></b>	<b><u>1 244 162</u></b>

## Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	113 152 000	-	1 238 575	-1 793 033	-198 447	112 399 095
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			328 000	-328 000		
Balanseras i ny räkning				-198 447	198 447	
Årets resultat					-151 767	-151 767
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>113 152 000</b>	<b>-</b>	<b>1 566 575</b>	<b>-2 319 480</b>	<b>-151 767</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			<b>114 718 575</b>	<b>-2 471 246</b>		<b>112 247 329</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2017-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>
Stadshypotek	2018-10-30	0,85%	4 600 000	5 100 000
Nordea Hypotek	2018-05-16	1,0%	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2018-05-16	1,0%	6 000 000	6 000 000
			<b>16 600 000</b>	<b>17 100 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



## **Underskrifter**

Stockholm 2018 -

Gert Svensson

Nils Storhagen

Sjövoll Jakobsson Ane Sofie

Carola Essö

Bo Westmar

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Eva Stein, auktoriserad revisor Allegretto Revision AB