

# Årsredovisning 2018

**BRF SJÖFORTET**  
769602-8922

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1998-02-18.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och driver fastigheten Bommen 7, Sjöbjörnsvägen 66 A i Stockholm. Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 9 627 kvm. Under året har 5 lägenheter bytt ägare.

Föreningen upplåter med hyresrätt 39 garageplatser, 34 parkeringsplatser, 7 MC-platser och 16 boxliftar samt 24 båtplatser. Administrationen av dessa platser sköts föredömligt av Garagegruppen respektive Bryggruppen.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms stad brandförsäkringkontor.

#### Styrelsens sammansättning

Lindwall Tomas	Ordförande
Torgny Gertell	Kassör
Trinh Johanna	Vice kassör
Marianne Persson-Söderlind	Sekreterare
Marcus Bäck	Ledamot
Christer Ödman	Ledamot
Lajla Blom	Suppleant
Victor Erwing	Suppleant
Kjell Olsson	Suppleant
Anna Henning Moberg	Suppleant
Linus Flodin	Suppleant

#### Revisorer

Jan Åhberg	Revisor
Silvia Bazan Vidal	Suppleant

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i ett antal föreningsangelägenheter samt har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Rådruum
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Städning	Assistans-Tommy Östlin
Parkering	Q-Park
Snöröjning	Gröndals Mark & Trädgård
Kabel-tv	Comhem
Bredband	Ownit Broadband AB
El-avtal	Svensk NaturEnergi
Avfallshantering	Stena Recycling AB och Stockholms VA
Bergvärme	LaFor

Övrig verksamhetsinformation

Historik över större underhåll genomförda i Brf Sjöfortet genom åren

År	Omfattning	ca Kostnad (KSEK)
2004	Justering av värmesystem	139
	Fönstermålning etapp 1	989
2005	Slipning av trappor	155
	Fönstermålning etapp 2	974
2006	Fönstermålning etapp 3	569
2007	Fönstermålning etapp 4	343
	Markarbeten (fasad öst)	330
2008	Hantering vattenskada	161
	Installation bredband/fastighetsnät	415
	Målning korridor	60
	Renovering Grillpaviljong	50
2009	DUC i Undercentra	445
	Målning av tak	189
	Ommålning och omläggning golv D-porten	300
	Hantering av fuktskador	364
2010	Nytt takparti B-porten	247
	Rustning tvättstuga	272
	Ommålning och omläggning golv A-porten	339
2011	Nytt takparti A-porten	453
2012	Hantering vattenskada	229
2014	Bergvärme	4 850
	Plantera ny gräsmatta innegården	200
2015	Nya postboxar	106
	Spolning av stammar	129
	OVK	180
	Vattenskada innegård	509

2016 Fönster	261
Ventilation	94
El	316
2017 Värme	396
Tak	459
Fönster	654
Skyddsrum	137
2018 Tätning av läckande takterasser	720
Ombyggnation och renovering gym och bastu	508
Fönsterunderhåll	654

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har läckor upptäckts i takterrasserna på husets östra sida. Läckorna kan tillskrivas undermåligt arbete från tidigare entreprenörer samt frost-sprängning av plattor och tätskikt. Arbetet med att tätta och återbygga dessa takterasser har varit kostsamt och till stor olägenhet för de lägenhetsinnehavare som drabbats. Dessa terrasser är nu tätta och en översyn av övriga terrasser i huset, samt taket, är planerat.

Styrelsens fönstergrupp har haft flera möten under året för att hitta en väg framåt i hur föreningen ska angripa det faktum att en del fönster börjar bli till åren komna. Detta arbete fortsätter under 2019 och målet är en plan för att på ett systematiskt och kostnadseffektivt sätt få ordning på de fönster som behöver åtgärdas.

Föreningens leverantör av återvinningshantering har under året förbättrat sig. Kartongåtervinnningen töms även på lördagar vilket gjort att till och med kartongmängden från julen gick galant att få undan.

Ombyggnationen och renoveringen av gym och bastu är avslutade. Med ljus och fräsch lokal, samt flera uppdaterade redskap och maskiner är gymmet än mer välbesökt av föreningens medlemmar.

Medlemmarna har genom gemensamt arbete hållit efter de allmänna områdena på vår- och höststädningen. På höststädningen deltog mer än hälften av föreningens medlemmar vilket är rekord. Vi i styrelsen hoppas att vi fortsätter se så många ute i vädret på städdagarna. En chans att göra fint och träffa trevliga grannar!

Under året har arbetet med att hitta mer cykelförvaring fortsatt. Flera lösningar för utomhusparkeringen har föreslagits men av olika skäl inte blivit bra, bl a med hänsyn till sopbilarnas krav på utrymme vid hämtning av sopor och återvinning. Arbetet fortgår.

Pubkvällarna med dess olika teman och frågesport har varit mycket populära och välbesökta under året.

Intressegrupperna med ansvar för Brygga, Motionslokal, Teknik samt Husets yttre och inre miljö har förtjänstfullt fortsatt sitt arbete. Dock efterlyser styrelsen fler engagerade medlemmar till samtliga intressegrupper.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att se över elförbrukningen i våra gemensamma utrymmen samt förutsättningarna för solpaneler och elstolpar.

### Ekonomi

Det var ingen höjning av årsavgiften under året och dessutom kunde december hållas avgiftsfri. Det innebär, att avgiften varit densamma sedan 2006. Avgiftsnivån för kommande år kommer att påverkas av de stora investeringar i nya och/eller renoverade fönster i föreningen.

Under året har arvoden och ersättningar reserverats enligt beslut på föreningsstämman till styrelsen med 200 KSEK och till revisorn 10 KSEK.

Föreningens skulder uppgår till 81 MSEK per den sista december efter en amortering på 2 MSEK i december. Fördelningen av lånen framgår bland noterna nedan.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 054	7 973	7 966	7 988
Resultat efter fin. poster	1 050	866	1 419	876
Soliditet, %	58	57	57	56

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	101 463	-	-	101 463
Fond, yttre underhåll	1 963	-	209	2 172
Balanserat resultat	8 939	866	-209	9 596
Årets resultat	866	-866	1 050	1 050
<b>Eget kapital</b>	<b>113 231</b>	<b>0</b>	<b>1 050</b>	<b>114 281</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 805
Reservering fond för yttre underhåll	-209
Årets resultat	1 050
<b>Totalt</b>	<b>10 646</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	10 646
	<b>10 646</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		8 054	7 970
Rörelseintäkter		0	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 054</b>	<b>7 970</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 692	-4 501
Övriga externa kostnader	8	-225	-237
Personalkostnader	9	-279	-143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 332	-1 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 528</b>	<b>-6 214</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 526</b>	<b>1 757</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-475	-891
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-475</b>	<b>-891</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 050</b>	<b>866</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 050</b>	<b>866</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	194 889	196 221
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>194 889</b>	<b>196 221</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>194 889</b>	<b>196 221</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		78	-2
Övriga fordringar	12	172	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	162	158
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>412</b>	<b>157</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 244	1 524
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 244</b>	<b>1 524</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 656</b>	<b>1 680</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>197 545</b>	<b>197 902</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		101 463	101 463
Fond för yttre underhåll		2 172	1 963
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>103 635</b>	<b>103 426</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 596	8 939
Årets resultat		1 050	866
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 646</b>	<b>9 805</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 281</b>	<b>113 231</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	81 000	83 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 000</b>	<b>83 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		665	330
Skatteskulder		344	169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 255	1 172
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 263</b>	<b>1 671</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>197 545</b>	<b>197 902</b>



## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 524</b>
Resultat efter finansiella poster	1 050
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	1 332
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 383</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-255
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	593
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 720</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>720</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 244</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöfortet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 200 år  
Bergvärmeanläggning 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet och 1% gällande taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	119	115
Hysesintäkter, p-platser	528	532
Årsavgifter, bostäder	6 589	6 586
Övriga intäkter	818	738
<b>Summa</b>	<b>8 054</b>	<b>7 970</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	80	66
Fastighetsskötsel	241	198
Service	13	13
Snöskottning	43	29
Städning	151	164
<b>Summa</b>	<b>527</b>	<b>470</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vattenskada	703	9
<b>Summa</b>	<b>703</b>	<b>9</b>

<b>Not 5, Underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Tvättstuga	123	4
Trapphus	0	2
Dörrar och lås	48	62
Övriga gemensamma utrymmen	558	22
VA	146	46
Värme	116	418
Ventilation	0	5
El	60	51
Hissar	87	101
Portar	0	3
Tak	70	459
Fönster	0	654
Gård	234	95
Garage och p-platser	0	6
Fasad	27	0
Övriga rep/underhåll	0	137
<b>Summa</b>	<b>1 469</b>	<b>2 065</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	1 026	1 024
Sophämtning	162	200
Uppvärmning	250	218
Vatten	210	170
<b>Summa</b>	<b>1 647</b>	<b>1 612</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	84	84
Fastighetsförsäkringar	70	70
Fastighetsskatt	173	171
Kabel-TV	19	20
<b>Summa</b>	<b>347</b>	<b>345</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ekonomisk förvaltning	132	129
Förbrukningsmaterial	45	15
Övriga förvaltningskostnader	48	93
<b>Summa</b>	<b>225</b>	<b>237</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvode internrevisor	10	7
Sociala avgifter	67	33
Styrelsearvoden	203	103
<b>Summa</b>	<b>279</b>	<b>143</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	475	889
Övriga räntekostnader	1	2
<b>Summa</b>	<b>475</b>	<b>891</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Byggnad och mark	202 700	202 700
Bergvärme	4 809	4 809
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>207 509</b>	<b>207 509</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 288</b>	<b>-9 956</b>
Årets avskrivning byggnad och mark	-851	-851
Årets avskrivning bergvärme	-481	-481
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 620</b>	<b>-11 288</b>
<b>Utgående bokfört värde enligt plan</b>	<b>194 889</b>	<b>196 221</b>
<b>Varav</b>		
Byggnad	160 053	160 904
Bergvärme	2 405	2 886
<i>I bokfört värde ingår mark med</i>	<i>32 432</i>	<i>32 432</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	127 745	127 745
Taxeringsvärde mark	81 000	81 000
<b>Summa</b>	<b>208 745</b>	<b>208 745</b>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	172	0
<b>Summa</b>	<b>172</b>	<b>0</b>
<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	21	21
Försäkringspremier	72	70
Förvaltning	31	32
Kabel-TV	5	5
Vatten	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	30
<b>Summa</b>	<b>162</b>	<b>158</b>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nordea Hypotek	2019-11-13	0,85 %	17 000	17 000
Nordea	2019-12-03	0,41 %	16 000	17 000
Nordea	2019-12-03	0,41 %	16 000	16 000
Nordea	2019-12-03	0,41 %	16 000	16 000
Nordea	2019-12-03	0,42 %	16 000	17 000
<b>Summa</b>			<b>81 000</b>	<b>83 000</b>

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	126	96
Förutbetalda avgifter/hyror	184	204
Löner	216	103
Sociala avgifter	80	40
Städning	12	12
Uppvärmning	25	80
Utgiftsräntor	12	21
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	599	615
<b>Summa</b>	<b>1 255</b>	<b>1 172</b>

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	101 645	101 645
<b>Summa</b>	<b>101 645</b>	<b>101 645</b>







