

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

wh
M. J. J.

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Bukten 1, Lugnets Allé 75 och Sjökla Kanalgata 4 och 6 i Hammarby Sjöstad, organisationsnummer 769615-8950, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Föreningen förvärvade 2007-11-29 fastigheten Stockholm Bukten 1 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 93 601 105 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-25 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Krister Axelsson	Sekreterare
Anna Hallenborg	Ledamot
Ola Kärvell	Ledamot
Ronald Ljung	Ordförande
Hassan Medaghri Alaoui	Ledamot
Elin Christensson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Till föreningens revisor har utsetts revisor Erland Lindholm, och till revisorssuppleant revisor Reidar Martinsson

Valberedning

Till valberedning har utsetts Valeria Lund, Jenny Steggo och Kent Åkerlund (sammankallande).

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-25.

Styrelsen har under året hållit 20 st protokollförda möten varav 7 per capsulam.

Ett antal föreningsmeddelanden har anslagits i trapphus och hissar samt på hemsidan.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-06-08.

Arvode

Inga arvoden har utgått till styrelsen. Föreningen har inte några anställda.

Förvaltning

BoVera Konsult AB har ansvaret för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har avtal med Storholmen för teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningen har avtal med JC Miljöstäd för trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

Övriga avtal

Föreningen är medlem i Sickla Udde Samfällighetsförening, som administrerar gemensam anläggning för sopsug.

Föreningen är medlem i Hammarby Sjöstad Ekonomisk Förening (HSEF), Sjöstadföreningen och Sjöstadens Folketshusförening.

Föreningen har bredband via fiber från Via Europa, med uppkoppling via flera operatörer, samt avtal med COM HEM för bredband via kabel-TV-nätet.

Föreningen har avtal med Allhiss för hissarna, och med Berendsen Textil Service för entrémattor.

Föreningen har avtal med Suez för tömning av återvinningskärl.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till två lägenheter överlåtit.

Under räkenskapsåret har en ansökan om andrahandsuthyrning beviljats. Vid årets slut var en lägenhet uthyrd i andra hand.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Bukten 1. Fastigheten består av 35 st bostadslägenheter och två st. lokaler, fördelade på två byggnader.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 525 kvadratmeter och lokalytan till 206 kvadratmeter, totalt 2 731 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 2002.

Per 2016-12-31 var samtliga 35 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 17 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är sedan 2007-11-29 fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 9 950 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2016 uppgår till 76 885 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	39 000 000	34 000 000	73 000 000
Lokaler	3 173 000	712 000	3 885 000
Summa	42 173 000	34 712 000	76 885 000

Fastighetens tekniska status

Byggnadernas tekniska status är god.

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Deltagande i ett gemensamt projekt för energibesparing i Hammarby Sjöstad, med en genomgång av fastigheten som ett inledande steg.

Tvist med lokalhyresgäst kommer att avgöras i tingsrätten under 2017.

Efter påpekande till kommunen har avgiftsunderlaget för tomträttsavgälden reducerats vilket ger en besparing på cirka 40.000 kr årligen.

Ommålning av trapphuset i nr 6.

Likviditetsanalys 2016-12-31

Resultat enligt resultaträkningen -707 393

Ej likviditetspåverkande poster

Avskrivningar 936 011

Resultat exklusive ej likviditetspåverkande poster 228 618

Likviditetspåverkande poster

Investeringar 0

Amorteringar -250 000

Förändring kostfristiga fordringar -142 668

Förändring kortfristiga skulder 211 527

Likvidmässigt resultat 47 477

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 53 medlemmar. 2015-12-31 var medlemsantalet 55.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 011 895	1 965 591	1 960 010	1 881 606
Resultat efter finansiella poster	-707 393	-633 996	-706 944	-150 033
Soliditet (%)	88,19	88,24	88,11	88,11
Balansomslutning	91 094 317	91 840 183	92 698 150	93 515 114
Genomsnittlig skuldränta %	1,06	1,06	2,53	2,56
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 941	4 040	4 158	4 158
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	12,94	14,84	15,28	15,28
Genomsnittlig årsavgift per kvm	536	536	528	505

Definitioner av nyckeltal, se noter.

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	82 567 500	9 436	1 637 490	-3 170 095
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre underhållsfond			350 000	-350 000
Ianspråktagande av yttre fond			-133 913	133 913
Årets resultat				-707 393
Belopp vid årets utgång	82 567 500	9 436	1 853 577	-4 093 575

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 386 182
Årets resultat	-707 393
	<u>-4 093 575</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	350 000
Ianspråktagande av yttre fond	-111 988
Balanseras i ny räkning	-4 331 587
	<u>-4 093 575</u>

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

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 011 895	1 965 591
Övriga rörelseintäkter		<u>12 264</u>	<u>15 622</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 024 159	1 981 213
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 687 580	-1 574 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-936 011</u>	<u>-936 011</u>
Summa rörelsekostnader		-2 623 591	-2 510 914
Rörelseresultat		-599 432	-529 701
Finansiella poster			
Ränteintäkter		284	220
Räntekostnader		<u>-108 245</u>	<u>-104 515</u>
Summa finansiella poster		-107 961	-104 295
Resultat efter finansiella poster		-707 393	-633 996
Resultat före skatt		-707 393	-633 996
Årets resultat		<u>-707 393</u>	<u>-633 996</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2016-12-31

2015-12-31

4 89 868 506
89 868 506

90 804 517
90 804 517

89 868 506

90 804 517

5 148 455
137 798
286 253

0
143 585
143 585

939 558
939 558

892 081
892 081

1 225 811

1 035 666

91 094 317

91 840 183

Handwritten signatures and initials:
Mc, KH, Rg

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 567 500	82 567 500
Upplåtelseavgifter		9 436	9 436
Yttre underhållsfond		1 853 577	1 637 490
Summa bundet eget kapital		<u>84 430 513</u>	<u>84 214 426</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 386 182	-2 536 099
Årets resultat		-707 393	-633 996
Summa fritt eget kapital		<u>-4 093 575</u>	<u>-3 170 095</u>
Summa eget kapital		80 336 938	81 044 331
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 950 000	10 200 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 950 000</u>	<u>10 200 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		227 205	79 577
Skatteskulder		163 671	80 522
Övriga skulder		114 094	82 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	302 409	353 165
Summa kortfristiga skulder		<u>807 379</u>	<u>595 852</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 094 317	91 840 183

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:

Byggnader

Antal år

100

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler momspl	609 787	559 857
Årsavgifter bostäder	1 352 220	1 352 220
Vatten	12 270	16 307
Fastigh skatt lokal momspl.	37 618	37 208
	<hr/> 2 011 895	<hr/> 1 965 592

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Hyra för kontorslokaler	1 926	2 564
	Tomträttsavgäld/arrende	400 800	422 600
	Elavgifter för belysning	46 059	40 369
	Uppvärmning	311 167	292 159
	Sotning	5 956	0
	Sophantering/renhållning	40 457	44 157
	Sopsugsanläggning	53 593	51 948
	Vatten och avlopp	50 216	44 751
	Snöröjning	11 013	8 325
	Hiss service/besikt	16 974	56 932
	Lokalvård	50 358	65 980
	Trädgårdsskötsel	39 465	58 412
	Rep/underhåll av fastighet	304 048	187 145
	Rep & underh av inventarier	0	4 272
	Fastighetsskatt	83 230	80 715
	Fastighetsförsäkringar	23 208	22 553
	Förbrukningsinventarier	0	14 340
	Förbrukningsmaterial	17 355	0
	Möteskostnader	38 393	4 866
	Kontorsmateriel	4 544	0
	Telefon	10 093	3 738
	Kabel-tv	9 105	9 560
	Datakommunikation	16 612	16 852
	Postbefordran	400	0
	Revisionsarvoden	10 588	12 200
	Redovisningstjänster	38 066	39 289
	Teknisk förvaltning	24 808	27 807
	Serviceavg branschorganisation	7 115	7 115
	Bank- och plusgirokostnader	8 899	5 563
	Advokat-/rättegångskostnader	4 725	9 750
	Övriga externa tjänster	57 717	40 942
	Tidningar/tidskrifter/facklitt	691	0
		<u>1 687 581</u>	<u>1 574 904</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>93 601 105</u>	<u>93 601 105</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>93 601 105</u>	<u>93 601 105</u>
	Ingående avskrivningar	-2 796 588	-1 860 577
	Årets avskrivningar	<u>-936 011</u>	<u>-936 011</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-3 732 599</u>	<u>-2 796 588</u>
	Redovisat värde	89 868 506	90 804 517

Not 5	Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	23 314	21 089
	Tomträttsavgäld	94 750	105 650
	Kabel-tv	2 454	2 392
	Bostadsrätterna medlem	4 980	4 980
	Datakommunikation	3 443	5 915
	Lokalhyra	649	642
	Fastighetsskötsel	<u>0</u>	<u>2 917</u>
		129 590	143 585

WA
M
Kj

NOTER

Not 6 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens låneskulder per 2016-12-31 är 9 950 000 kronor.
Föreningens lån är placerat hos Stadshypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 9 950 000 är placerat till fast ränta om 1,05 % fram till 2017-03-02.
Lånet amorteras ej planmässigt dock har amortering gjorts med 250 000 kr under räkenskapsåret, och med 300 000 kr 2015.

Not 7 Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Revision	11 044	11 500
Elkostnader	4 824	3 585
Värme	42 235	32 844
Ränta	8 330	8 628
Sophantering	3 670	3 492
Advokatkostnader	0	9 750
Underhåll	7 270	0
Bankavgift	1 507	0
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>223 529</u>	<u>283 366</u>
	302 409	353 165

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 2017-03-24



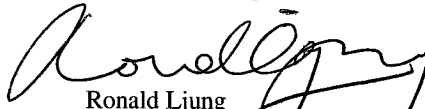
Krister Axelsson



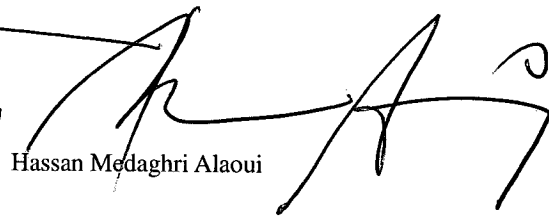
Anna Hallenborg



Ola Kärvell



Ronald Ljung



Hassan Medaghri Alaoui

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2017.



Erland Lindholm
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Bukten 1**

Org nr 769615-8950

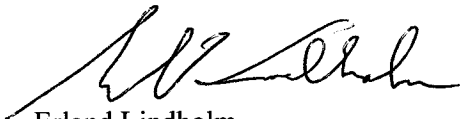
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bukten för år 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid uppgörandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma att de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2017-04-05



Erland Lindholm
Revisor