

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

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 Sickla Kanalgrata 4 och 6 i Hammarby Sjöstad, organisationsnummer 769615-8950, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 (äka 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 2017-05-18 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Christer Bohman	Ledamot
Anna Hallenborg	Sekreterare
Ola Kärvell	Ledamot
Ronald Ljung	Ordförande
Hassan Medaghri Alaoui	Ledamot

Rune Lindohf	Suppleant
Sara Nordenberg	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 2017-05-18.

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda möten varav ett 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), Sjöstadsföreningen 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 fem lägenheter överlåtits.

Under räkenskapsåret har en ansökan om andrahandsupplåtelse godkänts av styrelsen. Per 2017-12-31 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 2017-12-31 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 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 9 950 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2017 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

Initierat utredning av övergång till bergvärme som alternativ till nuvarande uppvärmning med fjärrvärme.

Twist med lokalhyresgäst dömdes i tingsrätten till föreningens fördel, efter överklagande kommer tvisten att avgöras i hovrätten under första halvåret 2018

Nysatsning på månatligt nyhetsbrev, inklusive möjlighet till digital distribution.

Byte av takhuv för restaurangventilation.

Rengöring av bostadslägenheternas ventilationskanaler.

Beslut om stadgeändringar för anpassning till nya regler i Bostadsrättslagen, att konfirmeras vid årsstämman 2018.

Likviditetsanalys 2017-12-31

Resultat enligt resultaträkningen	-546 594
-----------------------------------	----------

Ej likviditet påverkande poster

Avskrivningar	936 011
---------------	---------

Resultat exklusive ej likviditetspåverkande poster	389 417
--	---------

Likviditetspåverkande poster

Investeringar	0
---------------	---

Amorteringar	0
--------------	---

Förändring kostfristiga fordringar	-1 104
------------------------------------	--------

Förändring kortfristiga skulder	-279 360
---------------------------------	----------

Likvidmässigt resultat	108 953
-------------------------------	----------------

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 51 medlemmar. 2016-12-31 var medlemsantalet 53.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 095 509	2 011 895	1 965 591	1 960 010
Resultat efter finansiella poster	-546 594	-707 393	-633 996	-706 944
Soliditet (%)	88,39	88,19	88,24	88,11
Balansomslutning	90 268 363	91 094 317	91 840 183	92 698 150
Genomsnittlig skuldränta %	1,05	1,06	1,06	2,53
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 941	3 941	4 040	4 158
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	12,94	12,94	14,84	15,28
Genomsnittlig årsavgift per kvm	536	536	536	528

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	1 853 577	-4 093 575
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre underhållsfond			350 000	-350 000
Ianspråktagande av yttre fond			-111 988	111 988
Årets resultat				-546 594
Belopp vid årets utgång	82 567 500	9 436	2 091 589	-4 878 181

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 331 587
Årets resultat	-546 594
	-4 878 181

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	350 000
Ianspråktagande av yttre fond	-125 290
Balanseras i ny räkning	-5 102 891
	-4 878 181

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

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 095 509	2 011 895
Övriga rörelseintäkter		34 628	12 264
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 130 137</u>	<u>2 024 159</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 635 599	-1 687 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-936 011	-936 011
Summa rörelsekostnader		<u>-2 571 610</u>	<u>-2 623 591</u>
Rörelseresultat		-441 473	-599 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter		161	284
Räntekostnader		-105 282	-108 245
Summa finansiella poster		<u>-105 121</u>	<u>-107 961</u>
Resultat efter finansiella poster		-546 594	-707 393
Resultat före skatt		-546 594	-707 393
Årets resultat		<u>-546 594</u>	<u>-707 393</u>

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

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

2017-12-31

2016-12-31

4

88 932 495

89 868 506

88 932 495

89 868 506

88 932 495

89 868 506

5

151 473

148 455

135 884

137 798

287 357

286 253

1 048 511

939 558

1 048 511

939 558

1 335 868

1 225 811

90 268 363

91 094 317

Ry

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	82 567 500	82 567 500
Upplåtelseavgifter	9 436	9 436
Yttre underhållsfond	2 091 589	1 853 577
Summa bundet eget kapital	84 668 525	84 430 513

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 331 587	-3 386 182
Årets resultat	-546 594	-707 393
Summa fritt eget kapital	-4 878 181	-4 093 575

Summa eget kapital

79 790 344 80 336 938

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 950 000	9 950 000
Summa långfristiga skulder	9 950 000	9 950 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	87 468	227 205
Skatteskulder	84 798	163 671
Övriga skulder	140 403	114 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 350	302 409
Summa kortfristiga skulder	528 019	807 379

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 268 363 91 094 317

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler momspl	747 303	609 787
Årsavgifter bostäder	1 352 220	1 352 220
Vatten	-11 742	12 270
Fastigh skatt lokal momspl.	7 728	37 618
	2 095 509	2 011 895

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Hyra för kylt soprum	2 596	1 926
Tomträttsavgäld/arrende	379 000	400 800
Elavgifter för belysning	54 471	46 059
Uppvärmning	345 395	311 167
Sotning	46 969	5 956
Sophantering/renhållning	38 858	40 457
Sopsugsanläggning	53 932	53 593
Vatten och avlopp	51 452	50 216
Snöröjning	10 094	11 013
Hiss service/besiktn	18 647	16 974
Lokalvård	48 993	50 358
Trädgårdsskötsel	65 209	39 465
Rep/underhåll av fastighet	202 546	304 048
Fastighetsskatt	84 875	83 230
Fastighetsförsäkringar	25 590	23 208
Förbrukningsmaterial	4 496	17 355
Möteskostnader	28 512	38 393
Kontorsmateriel	6 565	4 544
Telefon	6 525	10 093
Kabel-tv	9 821	9 105
Datakommunikation	16 960	16 612
Postbefordran	97	400
Revisionsarvoden	12 000	10 588
Redovisningstjänster	37 970	38 066
Teknisk förvaltning	26 382	24 808
Serviceavg branschorganisation	4 660	7 115
Bank- och plusgirokostnader	6 333	8 899
Advokat-/rättegångskostnader	0	4 725
Övriga externa tjänster	44 975	57 717
Tidningar/tidskrifter/facklitt	451	691
Medlems-/föreningsavg. avdgill	1 225	0
	1 635 599	1 687 581

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	93 601 105	93 601 105
	Utgående anskaffningsvärden	93 601 105	93 601 105
	Ingående avskrivningar	-3 732 599	-2 796 588
	Årets avskrivningar	-936 011	-936 011
	Utgående avskrivningar	-4 668 610	-3 732 599
	Redovisat värde	88 932 495	89 868 506

Not 5	Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	25 000	23 314
	Tomträttsavgäld	94 750	94 750
	Kabel-tv	2 495	2 454
	Bostadsrätterna medlem	6 560	4 980
	Datakommunikation	3 443	3 443
	Lokalhyra	660	649
	Årsavg Bfrnet/hemsida	2 976	0
		135 884	129 590

Not 6 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens låneskulder per 2017-12-31 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 2018-03-05

Lånet amorteras ej planmässigt dock har amortering gjorts med 250 000 kr under räkenskapsåret 2016, och med 300 000 kr 2015.

Not 7	Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Revision	12 000	11 044
	Elkostnader	5 020	4 824
	Värme	39 000	42 235
	Ränta	7 545	8 330
	Sophantering	1 700	3 670
	Förutbetalda hyror och avgifter	150 085	223 529
		215 350	302 409

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000

Brf Bukten 1

Org.nr. 769615-8950

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

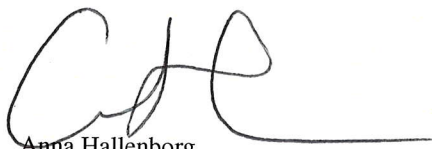
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 2018-04-02



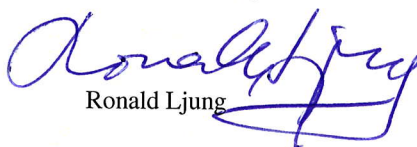
Christer Bohman



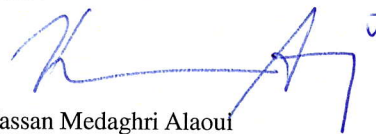
Anna Hallenborg



Ola Kärvell



Ronald Ljung



Hassan Medaghri Alaoui

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2018



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 1 för år 2017. 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 mitt 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, disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-04-19



Erland Lindholm
Revisor