

ÅRSREDOVISNING 2016

BRF Simba



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret	2
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för Brf Simba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 264:3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Föreningen förvärvade fastigheten 2010-03-10 för ombildning till bostadsrätter.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 61 bostadsrätter och fyra hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

21 st 1 rum och kök, 37 kvm.

42 st 3 rum och kök, 69 kvm.

2 st 3 rum och kök, 64 kvm.

Dessutom finns i fastigheten en lokal vilken upplåtes med hyresrätt samt sex garage och två förråd som hyrs ut till föreningens medlemmar. I fastighetens markplan (-1) finns två tvättstugor samt en övernattningslägenhet/föreningslokal.

Total bostadsyta: 3803 kvm Total lokalyta: 110 kvm.

Förtroendefunktioner

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-09 haft ett avhopp pga utträde ur föreningen. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har Styrelsen haft ett antal arbetsmöten samt fattat ett beslut 'per capsulam'.

Ordinarie ledamöter

inarie föreningsstämma 2017 är:

Väsentliga händelser under räkenskapsåret (2016)

Byte av branddörrar

Under våren byttes samtliga branddörrar till trapphus ut eftersom de inte var brandgastäta. Beslutet att genomföra bytet togs i Styrelsen under 2015.

Värmesystem

Vid extrastämman 2016-04-11 beslutades enhälligt att acceptera Styrelsens proposition "Investering i radiatorbyte". Sandbäckens Rör AB kontrakterades kort därefter för ombyggnad av värmesystem samt byte av radiatorer. Entreprenaden påbörjades före sommaren och godkändes först 2016-12-07 av oberoende konsult. Injustering av systemet kunde slutföras 2016-12-19.

Takreovering

Enligt fastslagen underhållsplan så var det dags att se över fastighetens tak under 2016.

Upphandlingen vanns av Johanneshovs Plåtslageri AB som kontrakterades för följande arbeten:

- demontering av parabolantenn och antennstolpe
- byte av stosplåtar och plåt runt skorsten
- ny underlagspapp under bytta plåtar
- taksäkerhetsutrustning som uppfyller dagens standard
- målning av hela taket

Entreprenaden godkändes av oberoende konsult 2016-10-13.

Upprustning, framsida/entré

Stämman beslutade i maj 2016 att låta Styrelsen driva upprustningen av framsidan/entrén.

Markarbetena påbörjades i augusti med urgrävning. Resultatet av markarbetena kan sammanfattas med ny stenläggning, gräsmatta och nyplanterade träd samt nya planteringsytor med buskar och växter.

Nytt entréparti och ny innerdörr installerades nov/dec, båda utrustade med automatik och armbågskontakter. Dörren till barnvagnsrummet byttes ut samtidigt.

Avloppsstammar

Styrelsen lät under året utföra besiktning av fastighetens avloppsstammar samt högtrycksspolning av stammar och samtliga stickledningar från lägenheternas kök och badrum.

Arbetet slutfördes 2016-10-28.

Parkeringsplatser

Föreningen erhöll under året bygglov från Nacka Kommun att anlägga parkeringsplatser på husets södersida. Kommunens beslut överklagades kort därefter till Länsstyrelsen av två föreningsmedlemmar. Länsstyrelsen avlog i oktober överklagan och menade att kommunens beslut om bygglov skulle ligga fast. Även Länsstyrelsens beslut överklagades i november till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt.

Ändring av föreningens stadgar

Föreningens stadgar kunde efter ordinarie föreningsstämma i maj 2016 ändras så att föreningen ges möjlighet att debitera medlemmar en administrativ avgift vid andrahandsuthyrningar. Reglerna trädde i kraft under juli.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret/planerade händelser (2017)

Upprustning, framsida/entré

Fortsatta arbeten i och omkring entrén kommer att pågå under första kvartalet. Bland dessa arbeten kan nämnas golvslipning i entréhallen, ny raminfälld uppsamlingsmatta, renoverade ytskikt samt ny marmorinklädnad runt entrépartiet.

Den gamla kodläsaren kommer att bytas ut mot en ny läsare som erbjuder fler alternativ för inpassering.

Väggarmaturerna vid entrén kommer ersättas och en ny nedåtstrålande armatur monteras för att lysa upp framför entrén.

Konvertering kommersiell hyreslokal till bostadsrätt

Under 2017 tas ansökningshandlingar för bygglov fram. Parallellt med det arbetet utförs rivning av nuvarande inredning samt nödvändig omdragning av vattenledningar.

Styrelsen kommer att ta fram förfrågningsunderlag för renoveringen och kontraktera entreprenör då bygglov är beviljat. Försäljning ska ske så snart som möjligt.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3st överlåtelser skett.

Storholmen Förvaltning har, genom fullmakt från Styrelsen, beviljat 7st andrahandsuthyrningar.

Föreningen hade vid årets slut 95 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning ombesörjs av Storholmen Förvaltning AB.

Fastighetsskötsel utförs av Storholmen 2-2-2. Rondering sker var 14:e dag.

I huvudsak har föreningens mark och trädgårdsytor skötts om av medlemmarna under försommarens städdag. För nyplanteringar finns en överenskommelse om skötselplan med En Trädgårdsmästare AB.

Vintertid utförs snöröjning och sandning av Allgranth Fastighetsservice AB.

Städning av allmänna utrymmen ombesörjs av L8 Städ AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Årsavgifter

Under 2017 kommer avtalsenliga hyreshöjningar att ske gällande föreningens hyresrätter. Inga avgiftsförändringar planeras gällande bostadsrätterna.

Föreningsfrågor

Föreningens hemsida hittar du på www.brfsimba.se, och här ser vi till att informationen är så uppdaterad som möjligt. Föreningens brevlåda finns i entrén där även förslag och synpunkter kan lämnas. Lämna alltid namn och lägenhetsnummer, anonyma meddelanden åker i papperskorgen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 606	2 606	2 547	2 532	2 534
Resultat efter finansiella poster	-2 243	-793	-460	-15	287
Reservering yttre rep. fond	162	162	118	118	118
Saldo yttre rep. Fond	840	678	472	354	236
Lån per kvm yta	4 247	4 256	4 555	4 588	5 049
Kassalikviditet	360	803	106	168	215
Soliditet (%)	81	82	80	80	78
Hyra hyresrätter kr/kvm	1 195	1 471	1 156	1 192	1 135
Årsavgifter bostäder kr/kvm	595	585	595	594	595

Förändring av eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 760 500	6 426 328	677 913	-884 552	-793 287
Disposition av föregående års resultat:			161 922	-955 209	793 287
Årets resultat					-2 242 502
Belopp vid årets utgång	69 760 500	6 426 328	839 835	-1 839 761	-2 242 502

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-1 839 761
årets förlust	-2 242 502
	-4 082 263

disponeras så att	
till yttre reparationsfond avsätts	161 592
lanspråktagande yttre reparationsfond	-500 000
i ny räkning överföres	-3 743 855
	-4 082 263

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 606 011	2 605 936
Övriga rörelseintäkter	1	15 851	20 263
Summa rörelseintäkter		2 621 862	2 626 199
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-3 681 227	-1 814 846
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	4	-359 084	-497 217
Personalkostnader		0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-641 090	-641 092
Summa rörelsekostnader		-4 681 401	-2 953 155
Rörelseresultat		-2 059 539	-326 956
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 541	-3 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 504	-462 740
Summa finansiella poster		-182 963	-466 331
Resultat efter finansiella poster		-2 242 502	-793 287
Resultat före skatt		-2 242 502	-793 287
Årets resultat		-2 242 502	-793 287

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	86 730 956	87 363 632
Inventarier, verktyg och installationer	6	227 229	235 643
Summa materiella anläggningstillgångar		86 958 185	87 599 275
Summa anläggningstillgångar		86 958 185	87 599 275
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 108	1 425
Övriga fordringar	7	1	18 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 614	42 783
Summa kortfristiga fordringar		52 723	62 211
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 911 673	4 248 407
Summa kassa och bank		2 911 673	4 248 407
Summa omsättningstillgångar		2 964 396	4 310 618
SUMMA TILLGÅNGAR		89 922 581	91 909 893

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 760 500	69 760 500
Upplåtelseavgifter		6 426 328	6 426 328
Fond för yttre underhåll		839 835	677 913
Summa bundet eget kapital		77 026 663	76 864 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 839 761	-884 552
Årets resultat		-2 242 502	-793 287
Summa fritt eget kapital		-4 082 263	-1 677 839
Summa eget kapital		72 944 400	75 186 902
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 151 875	16 186 000
Summa långfristiga skulder		16 151 875	16 186 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		378 122	104 254
Skatteskulder		5 663	6 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	442 521	426 547
Summa kortfristiga skulder		826 306	536 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 922 581	91 909 893

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

NOT 1	Rörelseintäkter	
	2016	2015
Hyror, bostäder	215 044	264 817
Hyror, lokaler utan moms	66 612	61 735
Hyror, p-plats/garage	46 800	46 800
Årsavgifter, bostäder	2 157 408	2 118 888
Fastighetsskatt	8 805	11 740
Kabel-TV/Bredband	116 820	115 005
Uteblivna hyror, bostäder/lokaler	-15 434	-13 048
Debiterade avgifter	17 160	11 371
Övriga intäkter	8 647	8 892
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	215 044	264 816
	2 621 862	2 626 199

NOT 2	Underhållskostnader	
	2016	2015
Löpande reparationer	173 592	164 457
Underhåll	2 218 369	224 501
	2 391 961	388 958

NOT 3	Driftkostnader	
	2016	2015
Fastighetsskötsel	29 653	48 823
Städning	52 901	84 481
Ekonomisk förvaltning	53 692	48 484
Besiktning / Serviceavtal	21 478	2 188
Fastighetsel	50 282	50 645
Uppvärmning	401 130	403 464
Vatten och avlopp	251 623	295 402
Sophämtning	28 926	50 727
Fastighetsförsäkringar	29 078	30 246
Hyressättningsavgift	2 806	0
Kabel-TV/Bredband	145 935	171 003
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	93 060	92 532
Snöröjning	33 143	29 937
Trädgårdsskötsel	62 700	14 533
Fastighetsskötsel beställningar	32 859	34 306
Självrisk	0	69 117
	1 289 266	1 425 888

NOT 4	Förvaltnings- och övriga externa kostnader	
	2016	2015
Styrelsearvode	87 064	95 788
Sociala avg. på styrelsearvode	27 355	29 884
Förvaltningskostnader	108 125	149 900
Projektarvoden	119 585	92 516
Mäklarprovisioner	0	68 800
Konstaterade hyresförluster	0	44 496
Lokalhyra	16 955	15 833
	359 084	497 217

NOT 5	Byggnader och mark	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnad	56 266 990	56 266 990
Nyanskaffningar	2 787 666	2 787 666
Mark	30 297 610	30 297 610
Utgående ackum. anskaffningsvärden	89 352 266	89 352 266
Ingående avskrivningar	-1 988 634	-1 355 958
Årets avskrivningar	-632 676	-632 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 621 310	-1 988 634
Utgående redovisat värde	86 730 956	87 363 632
Taxeringsvärden byggnader	30 572 000	30 756 000
Taxeringsvärden mark	23 292 000	23 218 000
	53 864 000	53 974 000

NOT 6	Inventarier, verktyg och installationer	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	252 475	252 475
Utgående ackum. anskaffningsvärden	252 475	252 475
Ingående avskrivningar	-16 832	-8 416
Årets avskrivningar	-8 414	-8 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 246	-16 832
Utgående redovisat värde	227 229	235 643

NOT 7	Övriga fordringar		
		2016	2015
Avräkning skattekonto		1	3 104
Skattefordringar		0	14 899
		1	18 003

NOT 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		2016	2015
Förutbetalda försäkringskostnader		4 883	4 665
Övriga interimfordringar		46 731	37 230
Upplupna ränteintäkter		0	888
		51 614	42 783

NOT 9	Skulder till kreditinstitut				
		Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
		%	ränteändring	2016-12-31	2015-12-31
Länsförsäkringar		0,94	2018-03-30	5 823 500	5 823 500
Länsförsäkringar					6 459 500
Länsförsäkringar					3 903 000
Nordea		0,48	2017-03-30	6 425 375	
Nordea		0,75	2018-09-17	3 903 000	
				16 151 875	16 186 000

NOT 9	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteck.		2016	2015
Uttagna pantbrev i fastighet		27 294 000	27 294 000
Varav obelånade		0	0
		27 294 000	27 294 000

NOT 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
		2016	2015
Upplupna löner och arvode		79 085	79 085
Beräknade upplupna soc avgifter		28 500	28 500
Upplupna räntekostnader		4 814	30 157
Förutbetalda avgifter/hyror		247 268	228 083
Övriga interimsskulder		76 854	54 722
Beräknat arvode för revisor		6 000	6 000
		442 521	426 547

Stockholm den 27/4

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2017

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Simba i Nacka kommun – den 24 maj 2017.
Org. Nr 769610-6504**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Simba, Nacka kommun för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Vid min granskning av protokoll från de styrelsemöten som genomförts under verksamhetsåret, framgår hur styrelsen arbetat, hanterat ärenden och tagit beslut.

Som föreningens revisor har jag inga anmärkningar på någon del av årsredovisningen. Den ger en riktig bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Nacka den 27 apri