

Årsredovisning för

# **BRF Katarina Västra Skola**

769607-5386

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Katarina Västra Skola, 769607-5386, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

### Verksamheten

#### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Föreningens fastighet

Byggnaden Stockholm Sturen Större 1 uppfördes 1856. Under 2006 genomgick fastigheten en totalrenovering och 21 lägenheter och en lokal skapades i fastigheten, som tidigare använts som skola. Föreningen förvärvade fastigheten genom dotterföreningen Sturen Större Ekonomisk Förening den 10 oktober 2006. Inflyttning i huset påbörjades 1 februari 2007.

Föreningens byggnad utgörs av ett fyra våningshus med 21 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal som upplåts med hyresrätt. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 221 m<sup>2</sup> varav 2 102 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

Två st 1 rum och kök

Tre st 2 rum och kök

Åtta st 3 rum och kök

Sex st 4 rum och kök

Två st 5 rum och kök

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring

#### Fastighetens tekniska status

Efter omfattande ombyggnationer 2006 och när åtgärder efter samtliga garantibesiktningar slutfördes under 2013 bedömde styrelsen att fastigheten i stort sett var i nyskick. Målningsarbeten är den åtgärd som kommer att vara mest frekvent i det kommande underhållsarbetet. Även ventilationskontroll, byte av reglerventiler, byte av pump expansionskärl och uppgradering styrning värme är åtgärder som kommer att genomföras de kommande fem till sju åren.

Den underhållsplan för fastigheten som styrelsen tog fram 2015 visade bl.a på relativt omfattande behov av fasadrenovering. Dessa arbeten genomfördes under 2015. Under 2016 har målningsarbeten genomförts enligt underhållsplanen. (Se vidare under Väsentliga händelser under året nedan.)

Reservering för 2017 framgår av styrelsens förslag till vinstdisposition.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras om föreningen avyttrar fastigheten.

#### Fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med:

- TekAB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel
- ViRedo AB avseende ekonomisk förvaltning inklusive avgiftsadministration
- Sustend AB avseende långsiktigt fastighetsunderhåll

### **Föreningens lokal**

Avtalet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst Originalarna i Sverige AB

Yta 119 kvm

Löptid t.o.m. 2020-12-31 (9 mån uppsägningstid)

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

1. Ombyggnad av gymnastiksalen har inletts i april 2017. Byggnaden kommer, enligt information som styrelsen har fått, att innehålla 16 lägenheter samt ett hamam och en restaurang. Hela bygget kommer att hålla sig inom de ramar som huset har idag, även på höjden. Gavlarna mot Östgötagatan och gården kommer att rustas upp till tidigare utförande. De två flyglarna rivs och blir entréer till bostäderna i norr och hamam och restaurang i söder.

Styrelsen har tecknat ett avtal med RO-gruppen som innebär att man får disponera ungefär halva ytan mellan gymnastiksalen och vårt hus för sin etablering. Området har inhägnats. Bygget planerades pågå under ca ett och ett halvt år men enligt information som styrelsen fått kommer bygget dock att försenas.

2. Enligt den underhållsplan som styrelsen tog fram 2015 har målningsarbeten slutförts under året. Bl.a. har fönstren mot söder och ytterdörrarna målats.

3. Arbetet har genomförts inom den givna kostnadsramen 200 tkr. För 2018 planeras inte för några andra omfattande arbeten. 2018 ska en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) göras.

4. I ett informationsbrev under våren 2017 uppmanades de medlemmar som var intresserade att göra frivilligt kapitaltillskott att anmäla det till styrelsen. Ingen medlem valde dock att göra något kapitaltillskott.

5. Enligt styrelsens kännedom har två lägenheter under del av 2017 varit uthyrda i andra hand.

6. Översyn av brandlarmen har skett. Batterierna i testapparaterna är bytta och ska räcka i ca 10 år.

### **Medlemsinformation**

#### **Föreningsfrågor**

Förenings ursprungliga stadgar registrerades den 28 april 2006. Nya stadgar har registrerats den 25 februari 2015. De nya stadgarna har tillkommit främst med anledning av att medlemmarna nu har möjlighet att göra ett frivilligt kapitaltillskott. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen överlåtelse skett. Två lägenheter har, efter styrelsens godkännande, varit långtidsuthyrda i andra hand.

#### **Möten**

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten. I oktober 2016 höll styrelsen sitt hundra protokollförda möte.

#### **Organisationsanslutning**

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelsen är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi, samt att boende i föreningen får tidningen Din Bostadsrätt.

#### **Information**

Information till medlemmarna sprids vid behov främst via e-post samt anslås i vissa fall på föreningens anslagstavla, som är placerad vid postfacken.

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 16 maj 2017 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Kvanta, ledamot, ordförande  
Fredrik Blomqvist, ledamot, vice ordförande  
Bo Karlsson, ledamot, sekreterare  
Carolina Johansson, ledamot  
Sanna Percivall, suppleant  
Hanna von Corswant, suppleant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda, samt genom e-post till styrelsens ordförande.

### Revisor

Nexia Revision Stockholm med Daniel Boström som huvudansvarig.

### Valberedning

Eva Halldén och Max Wretman.

## Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning	1 513 652	1 334 339	1 590 510	1 814 987
Resultat efter finansiella poster	-161	-494 226	-1 198 712	-385 548
Soliditet, %	87	87	88	81

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	51 830 999	56 737 000	60 000	-4 373 582
<i>Disposition enl föreningsstämman</i>				
Avsättning yttre fond			60 000	
lanspråkstagande av yttre			-60 000	
Årets resultat				-161
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 830 999</b>	<b>56 737 000</b>	<b>60 000</b>	<b>-4 373 743</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 373 582
årets resultat	-161
Totalt	<u>-4 373 743</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	150 000
balanseras i ny räkning	<u>-4 523 743</u>
Summa	-4 373 743

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## 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, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 513 652	1 334 339
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 513 652</u>	<u>1 334 339</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-885 676	-1 120 217
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-433 289	-433 289
Övriga rörelsekostnader		-	-9 998
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 318 965</u>	<u>-1 563 504</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>194 687</u>	<u>-229 165</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-194 848	-265 061
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-194 848</u>	<u>-265 061</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-161</u>	<u>-494 226</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-161</u>	<u>-494 226</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-161</u>	<u>-494 226</u>

## 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	7	119 161 991	119 595 280
Summa materiella anläggningstillgångar		119 161 991	119 595 280
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		119 161 991	119 595 280
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		266 322	145 628
Övriga fordringar		1 048	80
Summa kortfristiga fordringar		267 370	145 708
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		623 630	242 591
Summa kassa och bank		623 630	242 591
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		891 000	388 299
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		120 052 991	119 983 579

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 830 999	51 830 999
Upplåtelseavgifter		56 737 000	56 737 000
Fond för yttre underhåll		60 000	60 000
Summa bundet eget kapital		108 627 999	108 627 999
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 373 582	-3 879 356
Årets resultat		-161	-494 226
Summa fritt eget kapital		-4 373 743	-4 373 582
<b>Summa eget kapital</b>		104 254 256	104 254 417
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 952 344	15 134 224
Summa långfristiga skulder		14 952 344	15 134 224
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		151 880	31 880
Leverantörsskulder		100 946	123 109
Skatteskulder		94 240	77 356
Övriga skulder		-	1 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		499 325	361 563
Summa kortfristiga skulder		846 391	594 938
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		120 052 991	119 983 579



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Ombyggnation lokaler	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

#### *Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	802 053	814 963
Hysesintäkter lokaler	251 524	248 880
Utdelning Brandkontoret	2 516	-
Avgift avseende kapitalkostnad	209 370	266 872
Övriga intäkter	248 189	3 624
<b>Summa</b>	<b>1 513 652</b>	<b>1 334 339</b>

### Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	56 980	55 010
Värme	259 261	258 968
Vatten/avlopp	34 136	28 371
Renhållning och städning	121 237	110 917
Reparation och underhåll	166 323	458 152
Teknisk förvaltning	37 510	29 250
Fastighetsskatt	54 265	39 964
Kabel TV	5 926	5 744
Fastighetsförsäkring	38 938	29 371
Revisionsarvoden	27 905	21 130
Ekonomisk förvaltning	64 124	62 852
Övriga kostnader	19 071	20 488
<b>Summa</b>	<b>885 676</b>	<b>1 120 217</b>

Då föreningen använder redovisningsprincip, K2 sker inte periodisering på löpande återkommande kostnader så som på värme och fastighetsförsäkring.

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	416 314	416 314
Ombyggnation lokaler	16 975	16 975
<b>Summa</b>	<b>433 289</b>	<b>433 289</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader	194 848	265 061
<b>Summa</b>	<b>194 848</b>	<b>265 061</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

#### **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Inget arvode har utgått till styrelsen och inga andra löner eller ersättningar har utbetalats.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, varav mark 39 104 060 kr	123 706 656	122 536 656
-Nyanskaffningar		1 170 000
	<u>123 706 656</u>	<u>123 706 656</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 111 376	-3 678 087
-Årets avskrivning enligt plan	-433 289	-433 289
	<u>-4 544 665</u>	<u>-4 111 376</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>119 161 991</b>	<b>119 595 280</b>
Taxeringsvärde byggnader	37 615 000	37 615 000
Taxeringsvärde mark	33 050 000	33 050 000
	<u><b>70 665 000</b></u>	<u><b>70 665 000</b></u>

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	151 880	31 880
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	607 520	127 520
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	14 344 824	15 006 704
	<u><b>15 104 224</b></u>	<u><b>15 166 104</b></u>
Lån 1, villkorsändras 2018-03-01, ränta 1,15%	3 124 418	3 156 298
Lån 2, villkorsändras 2018-02-02, ränta 1,20%	3 506 996	3 506 996
Lån 3, villkorsändras 2021-07-30, ränta 1,39%	4 208 395	4 208 395
Lån 4, villkorsändras 2019-06-01, ränta 1,40%	3 124 415	3 124 415
Lån 5, villkorsändras 2018-01-16, ränta 1,20%	1 140 000	1 170 000
	<u><b>15 104 224</b></u>	<u><b>15 166 104</b></u>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	39 950 000	39 950 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u><b>39 950 000</b></u>	<u><b>39 950 000</b></u>

#### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## Not 11 Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-161	-494 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	433 289	433 289
	<u>433 128</u>	<u>-60 937</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>433 128</b>	<b>-60 937</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-121 662	-136 003
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	131 453	270 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>442 919</b>	<b>73 816</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 170 000
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		9 998
Avyttring av kortfristiga placeringar		-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-1 160 002</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		1 170 000
Amortering av långfristiga skulder	-61 880	-31 881
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-61 880</b>	<b>1 138 119</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>381 039</b>	<b>51 933</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>242 591</b>	<b>190 658</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>623 630</b>	<b>242 591</b>

## **Underskrifter**

Stockholm den 2018-

Anders Kvanta  
Styrelseledamot

Bo Karlsson  
Styrelseledamot

Carolina Johansson  
Styrelseledamot

Fredrik Blomqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Nexia Revision Stockholm

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor