



Årsredovisning 2019



Brf Skeppargatan 58

Org nr 769612-3467

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Skeppargatan 58, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2007.

Föreningens fastighet

Brf Skeppargatan 58 äger och förvaltar fastigheten Gnistan 7 med adress Skeppargatan 58, Stockholm. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet uppfördes 1924 och har en totalyta om 1 658 kvm, varav 1 554 kvm lägenhetsyta och 104 kvm lokalyta.

	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>
Bostadsrätt	19	0	1
Hysesrätt	0	3	10

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Garageplatserna i varmgarage hyrs ut till medlemmar och externa hyresgäster och en av parkeringarna upplåts med bostadsrätt. För närvarande är det ingen kö till garageplatser.

Två av lokalerna ligger i gatuplan och hyrs ut till frisörssalong respektive produktionsbyrå.

Till varje bostadsrättslägenhet hör ett källarförråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2019 till 1 377 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 66 901 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 301 000 kr och markvärde 47 600 000 kr. Värdeår är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Sedan tidigare gällande avtal

Försäkring	Brandkontoret
Bergvärme	Energivärme i Stockholm AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Elevio AB
Gas	Stockholm Gas
Hiss	Hissen El Mek. Verkstad AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret Avd. Avfall
Återvinning	Suez Recycling AB
Städning	Trivsamma Hem
Bredband	OwnIT Broadband AB
Kabel-TV	Comhem AB
Takskotning	Fasadkungen Norr AB
Finansiering	Handelsbanken, Stadshypotek

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 470 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carl Sjöstedt Christer Gustafsson Daniel Tarschys Anders Hultbom Mikael Gustafsson Avgått oktober 2019
Suppleant	Rasmus Bender Martina Christensson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tre protokollförda sammanträden. Utöver det har löpande ärenden hanterats digitalt.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Valberedning

Patrik Råberg
Johan Lantto

Revisorer

Agnes Ljung- Lindberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Terrassen våning 6 gjordes om.
- Årsavgifterna höjdes med 20% från 1 januari 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 31 medlemmar. Under året har ingen överlåtelse skett. En av föreningens lägenheter har varit uthyrd i andrahand.

Underhåll & Investeringar

Föreningens underhåll följer en upprättad underhållsplan och en långsiktig ekonomisk plan. Styrelsen konstaterar att efter de tidigare årens renoveringar, återstår endast uppfräschning av källare och källarförråd i underhållsplanen, förutom löpande återkommande underhåll.

Resultat & Finansiell Ställning

Föreningens ekonomi är, trots de betydande investeringar som gjordes i fastigheten under 2010 och 2011, stabil.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 431	1 304	1 276	1 289
Resultat efter finansiella poster	-86	119	-56	171
Soliditet (%)	52,57	52,30	51,40	51,33
Årsavgift kr/kvm	470	392	392	514
Värme/elkostnad kr/kvm	-137	-101	-92	-64
Vattenkostnad kr/kvm	-31	-26	-33	-30
Räntenetto kr/kvm	-133	-135	-182	-177

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Övriga nyckeltal beräknas per kvm bostadsyta, totalbostadsyta: 1 554 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 989 360	357 564	149 145	-461 895	119 442	23 153 616
Disposition av föregående års resultat:			49 000	70 442	-119 442	0
Årets resultat					-86 048	-86 048
Belopp vid årets utgång	22 989 360	357 564	198 145	-391 453	-86 048	23 067 568

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-391 453
årets förlust	-86 048
	-477 501

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	67 000
	-544 501
	-477 501

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 430 983	1 304 269
Summa rörelseintäkter		1 430 983	1 304 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-780 604	-500 962
Övriga externa kostnader	4	-184 460	-181 817
Personalkostnader	5	0	53 882
Avskrivningar		-342 669	-342 669
Summa rörelsekostnader		-1 307 733	-971 566
Rörelseresultat		123 250	332 703
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 298	-213 261
Summa finansiella poster		-209 298	-213 261
Resultat efter finansiella poster		-86 048	119 442
Årets resultat		-86 048	119 442

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	43 568 995	43 907 810
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 847	7 701
Summa materiella anläggningstillgångar		43 572 842	43 915 511
Summa anläggningstillgångar		43 572 842	43 915 511
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	247 536	121 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 884	50 873
Summa kortfristiga fordringar		306 420	172 300
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	181 026
Summa kassa och bank		0	181 026
Summa omsättningstillgångar		306 420	353 326
SUMMA TILLGÅNGAR		43 879 262	44 268 837

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 346 924	23 346 924
Fond för yttre underhåll		198 145	149 145
Summa bundet eget kapital		23 545 069	23 496 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-391 453	-461 895
Årets resultat		-86 048	119 442
Summa fritt eget kapital		-477 501	-342 453
Summa eget kapital		23 067 568	23 153 616
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		41 229	0
Skulder till kreditinstitut	10	20 051 861	20 401 861
Övriga skulder		23 792	23 792
Summa långfristiga skulder		20 116 882	20 425 653
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	420 000	420 000
Leverantörsskulder		29 347	39 698
Skatteskulder		12 460	36 025
Övriga skulder		27 248	27 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	205 757	166 022
Summa kortfristiga skulder		694 812	689 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 879 262	44 268 837

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-86 048	119 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		342 669	342 669
Förändring skatteskuld/fordran		-23 565	-34 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		233 056	427 876
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 224	-16 020
Förändring av leverantörsskulder		-10 351	-83 035
Förändring av kortfristiga skulder		39 161	-34 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten		253 642	293 838
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-308 771	-449 601
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-308 771	-449 601
Årets kassaflöde		-55 129	-155 763
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		302 077	457 840
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		246 948	302 077

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	731 100	609 180
Hyror lokaler	243 696	238 284
P-plats och garage	376 428	370 880
Hysesint, övr objekt ej moms	7 500	7 550
Hysesintäkt bredband	39 336	39 336
Debiterad fastighetsskatt	29 926	24 204
Intäkt vatten, ej moms	1 500	6 600
Övriga intäkter	1 497	8 235
	1 430 983	1 304 269

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	0	25 089
Städkostnader	30 407	30 608
Snöröjning/sandning	16 625	20 691
Sotning (ej planerad)	1 794	6 753
Serviceavtal	14 309	3 508
Hisservice/besiktning	4 201	4 861
Besiktningkostnader	3 710	1 130
Reparationer	20 201	53 368
Hissreparationer	17 629	8 505
Planerat underhåll	305 313	27 855
Fastighetsel	125 931	69 415
Uppvärmning	86 684	87 141
Vatten och avlopp	48 237	41 012
Avfallshantering	21 367	26 949
Försäkringskostnader	30 866	33 124
Kabel-tv	14 102	18 212
Bredband	37 961	37 961
Förbrukningsinventarier	1 267	0
Förbrukningsmaterial	0	4 780
	780 604	500 962

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	83 010	72 130
Fastighetsavgift	27 540	26 740
Hemsida	0	485
Porto	0	180
Föreningsgemensamma kostnader	3 020	5 141
Ekonomisk förvaltning	47 192	45 980
Bankkostnader	1 550	0
Underhållsplan	5 566	24 079
Upprättande av energideklaration	11 495	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 340	0
Övriga poster	747	7 082
	184 460	181 817

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	0	-41 000
Sociala avgifter	0	-12 882
	0	-53 882

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 762 139	46 762 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 762 139	46 762 139
Ingående avskrivningar	-2 854 329	-2 515 514
Årets avskrivningar	-338 815	-338 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 193 144	-2 854 329
Utgående redovisat värde	43 568 995	43 907 810

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 532	38 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 532	38 532
Ingående avskrivningar	-30 831	-26 977
Årets avskrivningar	-3 854	-3 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 685	-30 831
Utgående redovisat värde	3 847	7 701

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	590	377
Avräkningskonto förvaltare	246 946	121 050
	247 536	121 427

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
	15 536	12 740
	14 305	9 490
Förutbetald servicekostnad hiss	1 413	1 413
	12 040	11 798
Övriga förutbetalda kostnader	4 420	4 340
	11 169	11 092
	58 883	50 873

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,00	2021-06-30	11 810 399	11 810 399
Stadshypotek	1,00	2020-10-30	8 661 462	9 011 462
			20 471 861	20 821 861
Kortfristig del av långfristig skuld			420 000	420 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	32 722	39 298
Upplupna värmekostnader	8 563	1 004
Upplupna renhållningskostnader	6 962	476
Upplupna kostnader för fastighetskötsel	0	2 287
Upplupen vattenkostnad	10 508	0
Förutbetalda avgifter och hyror	147 002	122 957
	205 757	166 022

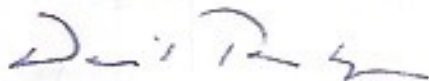
Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	23 400 000	23 400 000
	23 400 000	23 400 000

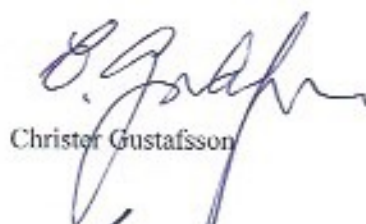
Stockholm



Carl Sjöstedt
Ordförande



Daniel Tarschys



Christer Gustafsson



Anders Hultbom

Min revisionsberättelse har lämnats



Agnes Ljung Lindberg

Av föreningen utsedd revisor