

Styrelsen för BRF Pistongen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Pistongen 4. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 22 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lokal som är upplåten med hyresrätt. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 1 066 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9 lägenheter 1 rum och kök.

12 lägenheter 2 rum och kök

1 lägenhet 3 rum och kök.

Föreningens lokal

Föreningens lokal är 105 kvm och belägen i källarplan. Avtalet med Granitbiten KB förnyades den 1 maj 2017 och gäller i fem år d v s till den 1 maj 2022. Granitbiten KB bedriver handel med sportutrustning och konfektion och använder f n lokalen som lagerlokal.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition med minst 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Efter att beslut tagits på Föreningsstämman sker överföring av balanserat resultat till underhållsfond. Föreningsstämman äger dock då särskilda skäl föreligger och efter revisorns medgivande besluta om lägre avsättning. Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1929.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Storholmen förvaltning AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1992-03-18 (föreningens dåvarande namn var "Bostadsrättsföreningen Huset Nr 94"). Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1992-05-06.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas ut vid behov till samtliga medlemmar via postfacken i lägenheterna. Övrig information, såsom städdagar m. m. anslås i trapphuset vid huvudentrén.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-06-13) och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ghader Mehravaran Navier, ordförande

Fredrik Blomqvist, ledamot

Ellinor Israelsson, ledamot

Per Ekfeldt, ledamot

Gustaf Johansson, ledamot

Kristin Wastenson, ledamot

Camilla Lööke, ledamot

Beata Magnusson, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Linda Johansen

Revisorssuppleant: Camilla Andersson

Valberedning

Styrelsen i sin helhet

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsskatt har erlagts med det lägsta värdet 1337 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2019.

Väsentliga händelser under året

Under 2018 har styrelsen planerat och genomfört kontroll av luftflöde i samtliga lägenheter då det upplevdes ojämnt och rengjort ventilationskanalerna. Åtgärderna utfördes till en mindre kostnad. Under året upptäcktes en vattenskada i en lägenhet som åtgärdades. Kostnaden för arbetet belastade ej föreningen då det täcktes av föreningens och lägenhetsinnehavarnas försäkring.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 38 st
Antal tillkommande medlemmar under året: 1 st
Antal medlemmar som lämnat under året: 2 st
Antal medlemmar vid årets slut: 37 st

Planerad verksamhet under kommande år

Luftflödet i huset planeras att ses över ytterligare för att undersöka eventuella åtgärder som kan optimera ventilationen och minska fastighetens driftkostnader.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förändring av likvida medel

	2018	2017
Likvida medel vid årets början	550 576	1 086 952
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	808 249	732 831
Finansiella intäkter	4	5 042
Ökning av kortfristiga skulder	130 648	14 707
	938 901	752 581
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-830 094	-1270791
Finansiella kostnader	-11 096	-11 880
Ökning av kortfristiga fordringar	-1 232	-6 286
	-842 422	-1 288 957
Likvida medel vid årets slut	647 055	550 576
Årets förändring av likvida medel	96 479	-536 376

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	808	733	727	727	710
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-153	-665	-712	-53	2
Soliditet (%)	82	86	87	88	88
Underhållsfond (tkr)	493	987	870	770	670
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	548	0	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	958	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	28	0	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	203	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	21	0	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	9	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1066 kvm bostäder och 105 kvm lokaler vilket blir 1171 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 547 264	4 776 080	987 125	-1 979 234	-664 848	10 666 387
Avsättning till underhållsfond:			117 116	-117 116		0
lanspråktagande av underhållsfond:			-610 754	610 754		0
Disposition av föregående års resultat:				-664 848	664 848	0
Årets resultat					-152 988	-152 988
Belopp vid årets utgång	7 547 264	4 776 080	493 487	-2 150 444	-152 988	10 513 399

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-2 150 445
Årets resultat	-152 988
	-2 303 433

Behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	117 116
lanspråktagande fond för yttre underhåll	41 840
I ny räkning överföres	-2 462 389
	-2 303 433

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	808 249	732 832
Summa rörelseintäkter		808 249	732 832
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-721 642	-1 176 731
Förvaltningskostnader		-69 784	-64 471
Övriga externa kostnader		-30 676	-29 589
Personalkostnader	4	-7 992	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 051	-120 051
Summa rörelsekostnader		-950 145	-1 390 842
Rörelseresultat		-141 896	-658 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	5 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 096	-11 880
Summa finansiella poster		-11 092	-6 838
Resultat efter finansiella poster		-152 988	-664 848
Resultat före skatt		-152 988	-664 848
Årets resultat		-152 988	-664 848

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 605 577	7 713 592
Inventarier, verktyg och installationer	6	517 215	529 251
Summa materiella anläggningstillgångar		8 122 792	8 242 843
Summa anläggningstillgångar		8 122 792	8 242 843
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 138	0
Övriga fordringar		5 566	5 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 541	20 445
Summa kortfristiga fordringar		27 245	26 013
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		647 055	550 576
Summa kassa och bank		647 055	550 576
Summa omsättningstillgångar		674 300	576 589
SUMMA TILLGÅNGAR		8 797 092	8 819 432

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 547 264	7 547 264
Upplåtelseavgift		4 776 080	4 776 080
Förlagsinsatser		310 127	310 127
Reservfond		31 200	31 200
Fond för yttre underhåll		493 487	987 125
Summa bundet eget kapital		13 158 158	13 651 796
<i>Fritt eget kapital</i>			
Uppskrivningsfond		-3 394 495	-3 394 495
Balanserat resultat		-2 150 445	-1 979 235
Årets resultat		-152 988	-664 848
Summa fritt eget kapital		-5 697 928	-6 038 578
Summa eget kapital		7 460 230	7 613 218
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	1 021 230	1 021 230
Summa långfristiga skulder		1 021 230	1 021 230
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgift		3 450	3 450
Leverantörsskulder		189 015	67 019
Skatteskulder		2 971	3 116
Övriga skulder		7 637	7 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 559	103 524
Summa kortfristiga skulder		315 632	184 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 797 092	8 819 432

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	30-40 år
Elinstallationer	50 år
Bredband	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hyror lokaler	132 748	129 336
Årsavgifter bostäder	583 728	583 728
Övriga intäkter	14 499	19 767
Försäkringsersättningar	77 274	0
	808 249	732 831

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Städning enligt avtal	33 993	70 589
Övriga fastighetskostnader	6 074	38 488
Reparationer	261 405	657 466
Serviceavtal	6 938	0
El	32 316	24 976
Fjärrvärme	238 185	245 418
Vatten	24 601	23 614
Fastighetsförsäkringar	19 921	19 155
Kabel-TV	37 965	38 035
Fastighetsskatt	36 204	35 720
Sophämtning	24 039	23 270
	721 641	1 176 731

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	7 992	0
Sociala avgifter	0	0
	7 992	0

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 991 002	12 991 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 991 002	12 991 002
Ingående avskrivningar	-5 277 410	-5 169 395
Årets avskrivningar	-108 015	-108 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 385 425	-5 277 410
Utgående redovisat värde	7 605 577	7 713 592
Taxeringsvärden byggnader	9 679 000	9 679 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	29 279 000	29 279 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	751 463	751 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 463	751 463
Ingående avskrivningar	-222 212	-210 176
Årets avskrivningar	-12 036	-12 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234 248	-222 212
Utgående redovisat värde	517 215	529 251

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2018-12-31	2017-12-31
SEB	1,39	2021-09-28	1 021 230	1 021 230
			1 021 230	1 021 230

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	4 018 000	4 018 000
Varav obelånade	0	0
	4 018 000	4 018 000

Stockholm 2019-

Fredrik Blomqvist

Per Ekfeldt

Ellinor Israelsson

Gustaf Johansson

Camilla Löke

Ghader Mehravaran Navier

Kristin Wastenson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Linda Johansen
Auktoriserad revisor