

# ***Årsredovisning 2018***

***Brf Konstgjutaren nr 7***

***Org. 702001-1537***

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Konstgutarvägen 32 nb, 121 44 Johanneshov

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastighet**, Kv. Konstgjutaren 7 i Stockholms kommun förvärvades 1943-11-27.

Föreningens fastighet består av ett 4-vånings flerbostadshus på adress Konstgjutarvägen 32-36. Fastigheten byggdes 1943 och har värdeår 1967.

Fastighetens totala boarea uppgår till 1606 kvm, varav 1479 kvm utgör lägenhetsyta och 87 kvm lokalyta samt 62 kvm garage.

I föreningen finns 6 parkeringsplatser och 4 st garageplatser samt 2 mindre platser för däck, MC etc. Föreningen hyr endast ut parkeringar och garageplatser till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning

9 st 39,2 kvm  
6 st 48,0 kvm  
6 st 54,0 kvm  
6 st 75,4 kvm  
1 st 61,8 kvm

Samtliga 28 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning framsida fasad	2017
Ytrenoivering Städskrubb	2016
Fasadtvätt	2015
Nya fönster	2015
Nya ventilationskanaler kök	2015
Nytt Yttertak med snörasskydd	2014
Nya tvättmaskiner	2013
Byte av termostatventiler	2011
Målning trapphus	2007
Säkerhetsdörrar	2006
Rörstamsbyte	2002
Elstambyte	2002
Renovering fönster	2002
Nya garageportar	2002
Fiberkabel bredband	2002
Renovering Balkonger	2000
Omputsning fasad	1984

**Förvaltningsavtal** har föreningen sedan 2018 med Förvaltning i Östersund AB, avseende den ekonomiska förvaltningen. Beträffande den tekniska förvaltningen har föreningen avtal avseende trappstädning med Allmän Fastighetsvård AB. I övrigt sköter föreningen själv den tekniska förvaltningen.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1943-12-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1943-12-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-16. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 42 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras med f.n. 465 kr. Andrahandsupplåtelse debiteras med f.n. 387,50 kr/månad.

**Styrelsen** har sedan ordinarie (extra) föreningsstämma, 2018-04-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Eckerblom	ledamot.
Jennie Thorén	ledamot
David Embretsen	ledamot
Anna-Maja Vihanta	suppleant
Sheron Fernando	suppleant

Till **revisor** har Kennet Lindman Steen valts med Bo Ringdahl som suppleant.

**Valberedningen** består av Anna-Maija Vihanta och Adam Palmquist.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Nya uppdaterade stadgar har registrerats och gäller fr.o.m. 2018-08-16.

Trasig glasruta på 34:ans baddörr är utbytt.

Värmecentralen har finjusterats ytterligare.

Hål i fasaden mot gården har reparerats.

Stockholm Vatten fick vattenläckage och stängde av vattnet vilket medförde att rost och partiklar kom in i systemet och orsakade stopp i handdukstorkar.

Nytt lås är monterat i port 34.

Amortering på fastighetslånet gjordes i december 2018 med 400 000 kr.

Lånet har omförhandlats och räntan är nu bunden på 1,17 % i tre år.

Avtalet med Boxer TV har förlängts.

Kodlåset vid 36:an är reparerat efter inbrottsförsök.

TV-antennen fick repareras efter stormen Alfrida.

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst vilket är bättre än resultatet för år 2017 vilket beror på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta beror på att föreningen har under året amorterat 400 Kkr som då även sänkt räntekostnaderna något. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

**Årsavgifterna** har varit oförändrade sedan 2002.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder	Kkr.
Energideklaration	7,5

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till ca.120 Kkr för år 2019. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Nytt räcke och skyltar garageinfart	2019	10
Yttertak, målning gångbroar och räcken	2019	20
Skyddsplåtar Balkongplattor	2019	20
Målning tvättstuga, torkrum, hobbyrum	2019	10
Värmecentral byte av styrdon	2019	10
Spolning av avlopp	2019	30
Fasad målning	2020	100
Balkongräcken	2020	30
Ventilationssystem	2021	300

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>78 510</b>	<b>241 850</b>	<b>88 800</b>	<b>-207 829</b>	<b>67 326</b>	<b>268 657</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			44 800	-44 800		
Balanseras i ny räkning				67 326	-67 326	
Årets resultat					115 894	115 894
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>78 510</b>	<b>241 850</b>	<b>133 600</b>	<b>-185 303</b>	<b>115 894</b>	<b>384 551</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	1 016 269	1 008 441	996 025	981 195	973 833
Resultat efter finansiella poster, kr	115 894	67 326	67 268	-1 943 144	-667 485
Soliditet, %	4,9	3,9	2,5	1,7	25,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	566	566	566	566	566
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 395	4 665	5 071	5 071	4 057
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	53	53	53	53	53
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,42	1,52	1,45	1,49	2,18
Fastighetens belåningsgrad, % **	24,3	25,8	28,0	31,8	25,5

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-185 303
Årets resultat	115 894
	<hr/>
	-69 409
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	44 800
I ny räkning överföres	-114 209
	<hr/>
	-69 409

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 016 269	1 008 441
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 016 269</b>	<b>1 008 441</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-413 743	-455 659
Övriga externa kostnader	4	-61 709	-54 785
Personalkostnader	5	-80 412	-80 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 457	-240 518
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-805 321</b>	<b>-831 791</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>210 948</b>	<b>176 650</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	32
Räntekostnader		-95 054	-109 356
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 054</b>	<b>-109 324</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>115 894</b>	<b>67 326</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>115 894</b>	<b>67 326</b>

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	6 695 500	6 937 833
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 520	46 644
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 735 020</b>	<b>6 984 477</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 737 820</b>	<b>6 987 277</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 946	0
Aktuell skattefordran		3 933	4 549
Övriga fordringar		13 606	13 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 895	19 880
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>38 380</b>	<b>38 035</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>358 208</b>	<b>393 599</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>396 588</b>	<b>431 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 134 408</b>	<b>7 418 911</b>



## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	320 360	320 360
Yttre fond	133 600	88 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>453 960</b>	<b>409 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-185 303	-207 829
Årets resultat	115 894	67 326
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-69 409</b>	<b>-140 503</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>384 551</b>	<b>268 657</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	6 500 000	6 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 500 000</b>	<b>6 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	42 830	41 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 207 027	209 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>249 857</b>	<b>250 254</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 134 408</b>	<b>7 418 911</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	210 948	176 650
Avskrivningar	249 457	240 518
Erhållen ränta mm	0	32
Erlagd ränta	-95 054	-109 356
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>365 351</b>	<b>307 844</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 946	3 436
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	2 985	-199
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 701	20 639
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 482	21 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>364 609</b>	<b>353 439</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-112 500
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-22 875
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-135 375</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-400 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-35 391</b>	<b>-381 936</b>
Likvida medel vid årets början	393 599	775 535
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>358 208</b>	<b>393 599</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

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

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1,5 %

Fastighetsförbättringar 1,5 - 10 %

Inventarier 10 %

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hyresintäkter bostäder	0	0
	Årsavgifter bostäder	837 348	837 348
	Hyresintäkt lokaler	113 612	106 331
	Hyresintäkter parkering/garage	44 400	44 750
	Övriga intäkter	20 909	20 012
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 016 269</b>	<b>1 008 441</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Städ	14 652	14 652
	Fastighetsel	19 972	17 359
	Fjärrvärme	165 490	171 090
	Vatten	46 653	43 942
	Sophämtning	26 708	25 350
	Reparationer och underhåll	26 021	72 335
	Kabel-TV	43 784	40 452
	Fastighetsskatt/avgift	44 506	44 610
	Fastighetsförsäkring	22 342	21 209
	Övriga driftskostnader	3 615	4 660
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>413 743</b>	<b>455 659</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kameral förvaltning, grundavtal	45 149	43 780
	Övriga externa kostnader	16 560	11 005
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>61 709</b>	<b>54 785</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvoden	66 000	66 000
	Sociala avgifter	14 412	11 829
	Revision intern	0	3 000
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>80 412</b>	<b>80 829</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	10 810 473	10 697 973
	Fastighetsförbättringar	0	112 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 810 473	10 810 473
	Ingående avskrivningar	-3 872 640	-3 638 567
	Årets avskrivningar	-242 333	-234 073
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 114 973	-3 872 640
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 695 500</b>	<b>6 937 833</b>
	Redovisat värde byggnader	973 935	1 005 645
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	5 437 565	5 648 188
	Redovisat värde mark	284 000	284 000
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>6 695 500</b>	<b>6 937 833</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	26 779 000	26 779 000
	varav byggnader:	14 151 000	14 151 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	125 746	102 871
	Årets anskaffningar	0	22 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 746	125 746
	Ingående avskrivningar	-79 102	-72 657
	Årets avskrivningar	-7 124	-6 445
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 226	-79 102
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 520</b>	<b>46 644</b>

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	5 552	5 378
	Övr förutbet kostn o uppl int	11 343	14 502
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>16 895</b>	<b>19 880</b>
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	6 500 000	6 900 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 500 000</b>	<b>6 900 000</b>
<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>
			<b>2019</b>
<b>Skuld per</b>			<b>2018-12-31</b>
Handelsbanken	2021-12-01	1,17	6 500 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>			<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>6 500 000</b>

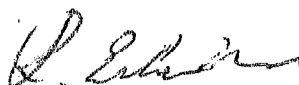
## NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	89 396	97 814
	Upplupna löner och arvoden och sociala	81 705	81 705
	Revisionsarvoden revisor	0	3 000
	Övr uppl kost o förutbet int	35 926	26 606
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>207 027</b>	<b>209 125</b>

### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 500 000	7 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

Jöhanneshov 2019- 03. 07



Lars-Erik Eckerblom

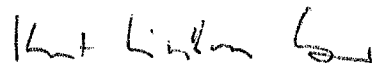


David Embretsen

Jennie Thoren



Min revisionsberättelse har lämnats den 2019. 02. 23



Kennet Lindman Sten  
Förtroendevald revisor