

Årsredovisning
för
Brf Folkungaträdet 4

769605-3177

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Folkungaträdet 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2003-10-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Folkungaträdet 4 byggdes 1939 och har värdeår 1991. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 318 kvm. Tomtytan är 385 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Vid akuta jourutryckningar anlitas Securitas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året genomfördes OVK med godkänt resultat.
- Samtliga öppna spisar har provtryckts och är godkända.
- Föreningens stammar har tryckspolats.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte fjärrvärmeanläggning	2012
Nya tvättmaskiner	2012
Byte hiss	2014
Renovering av fasad	2015
Renovering tak	2015
Renovering och nya balkonger	2015
Renovering av taksprång	2015
Renovering av fönster	2016
Målning av trapphus	2016
Ny port	2016
Gård	2017

Medlemsinformation

Fastigheten består av 32 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 34 st och vid årets slut 33 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars Henrikson	Ordförande
Nils-Erik Berg	Kassör
Jonas Elde	Sekreterare

Revisor har varit Robert Ruppi.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj.
Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 st protokollförda sammanträden..

Arvoden till styrelse har utbetalts med 22 900 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 35 600 000 kr varav 18 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 026 860	1 026 420	1 069 887	1 070 880
Resultat efter fin. Poster	-198 224	-158 924	-177 201	-95 353
Soliditet (%)	62	62	62	57
Årsavgift/kvm totalyta	650	650	687	687
Lån/kvm totalyta	9 863	9 863	9 863	9 863
Elkostnad/kvm totalyta	25	25	29	24
Värmekostnad/kvm totalyta	130	159	162	160
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	18	16
Avsättn. till underh.fond/kvm tot	40	40	40	35

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 142 600	4 768 251	660 812	-1 035 170	-158 924	21 377 569
Reserv. yttre fond			52 800	-52 800		0
Disposition av föregående års resultat:				-158 924	158 924	0
Årets resultat					-198 224	-198 224
Belopp vid årets utgång	17 142 600	4 768 251	713 612	-1 246 894	-198 224	21 179 345

Förslag till behandling av ansamlad förlust


Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 194 094
reservering yttre fond	-52 800
årets förlust	-198 224
	-1 445 118
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 445 118
	-1 445 118

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 026 860	1 026 420
Summa rörelseintäkter		1 026 860	1 026 420
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-528 870	-489 489
Övriga externa kostnader	4	-66 770	-60 224
Arvoden och personalkostnader	5	-32 297	-32 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457 164	-457 164
Summa rörelsekostnader		-1 085 101	-1 039 330
Rörelseresultat		-58 241	-12 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 496	9 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 479	-155 677
Summa finansiella poster		-139 983	-146 014
Resultat efter finansiella poster		-198 224	-158 924
Resultat före skatt		-198 224	-158 924
Årets resultat		-198 224	-158 924

Handwritten signature and initials, possibly 'dy/ko', with a small triangle symbol above.

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	32 509 413	32 962 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	8 941	13 409
Summa materiella anläggningstillgångar		32 518 354	32 975 518

Summa anläggningstillgångar

32 518 354

32 975 518

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 694	736
Övriga fordringar		537 563	648 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 689	40 082
Summa kortfristiga fordringar		581 946	688 937

Kassa och bank

Kassa och bank		1 293 593	966 910
Summa kassa och bank		1 293 593	966 910
Summa omsättningstillgångar		1 875 539	1 655 847

SUMMA TILLGÅNGAR

34 393 893

34 631 365

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 910 851	21 910 851
Fond för yttre underhåll		713 612	660 812
Summa bundet eget kapital		22 624 463	22 571 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 246 894	-1 035 170
Årets resultat		-198 224	-158 924
Summa fritt eget kapital		-1 445 118	-1 194 094
Summa eget kapital		21 179 345	21 377 569
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	13 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		13 000 000	13 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 257	23 207
Skatteskulder		45 456	44 429
Förutbetalda avgifter och hyror		85 632	97 496
Upplupna kostnader	11	60 203	88 664
Summa kortfristiga skulder		214 548	253 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 393 893	34 631 365

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-198 224	-158 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	457 164	457 164
Betald skatt	1 027	-40 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	259 967	257 570
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-2 958	-686
Förändring av kortfristiga fordringar	109 949	30 708
Förändring av leverantörsskulder	50	-1 090
Förändring av kortfristiga skulder	-40 326	-144 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	326 682	141 737
Årets kassaflöde	326 682	141 737
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	966 910	825 174
Likvida medel vid årets slut	1 293 592	966 911

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	50 år
VA	50 år
Yttertak	20 år
Fasad	30 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Post och trapphus	25 år
Värmeanläggning	25 år
Hiss	30 år
Fönster	50 år
Tvättstuga	10 år
Balkonger	50 år
Maskiner	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- En entreprenör för iordningställande av gården har upphandlats
- En ny torktumlare är beställd.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	857 280	857 280
Hysesintäkter bostäder	159 357	158 800
Pantförskrivningsavgift	4 515	3 569
Överlåtelseavgift	5 690	4 468
Öres- och kronutjämning	18	18
Övriga rörelseintäkter	0	2 285
	1 026 860	1 026 420

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	0	628
Städning grundavtal	16 200	18 000
Hyra av entrémattor	9 332	9 142
OVK	26 750	0
Brandskydd	0	7 618
Bevakning	3 165	3 045
Hiss serviceavtal	7 867	5 281
Tvättstuga	4 229	717
Trapphus	0	38 833
Soprum	3 253	0
Dörrar och lås	6 648	5 354
VA	47 923	2 038
Värme	7 914	0
El	0	4 068
Hissar	1 219	0
Tak	36 875	0
Elavgifter	33 338	33 349
Uppvärmning	171 077	209 836
Vatten	26 727	25 476
Sophämtning	24 192	24 192
Tidningsåtervinning	4 665	4 474
Fastighetsförsäkring	21 971	23 095
Kabel-tv	30 067	29 634
Kommunal fastighetsavgift	45 458	44 710
	528 870	489 490

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	200	649
Administration, kontorsmaterie	1 790	400
Styrelseomkostnader	2 695	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	51 692	50 832
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 125	0
Bankkostnader	4 186	3 296
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Övriga externa kostnader	0	50
	66 770	60 224

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	22 900	25 000
Revisionsarvode intern revisor	1 372	0
Sociala avgifter	8 025	7 453
	32 297	32 453

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 477 084	26 477 084
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 477 084	26 477 084
Ingående avskrivningar	-1 810 582	-1 357 886
Årets avskrivningar	-452 696	-452 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 263 278	-1 810 582
Utgående redovisat värde	24 213 806	24 666 502
Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	18 000 000	18 000 000
	35 600 000	35 600 000
Bokfört värde byggnader	24 213 806	24 666 502
Bokfört värde mark	8 295 607	8 295 607
	32 509 413	32 962 109

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 685	44 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 685	44 685
Ingående avskrivningar	-31 276	-26 808
Årets avskrivningar	-4 468	-4 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 744	-31 276
Utgående redovisat värde	8 941	13 409

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalad försäkring	16 478	16 478
Förutbetalad kabel-TV	7 679	7 516
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	13 217	12 923
Förutbetalad bevakning	3 315	3 165
	40 689	40 082

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,35	3 mån	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	0,99	3 mån	4 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	1,05	3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	0,62	3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	0,95	3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	1,29	3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	1,42	3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	1,01	3 mån	1 000 000	0
			13 000 000	13 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

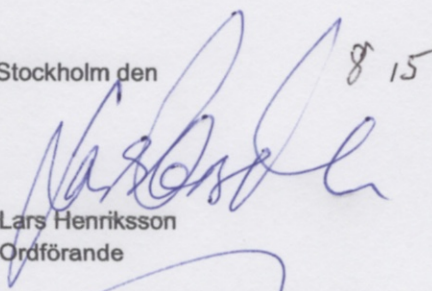
Not 11 Upplupna kostnader

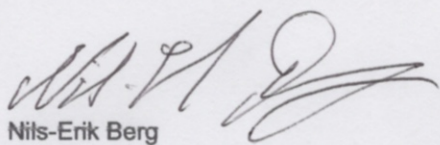
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	23 000	23 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	7 626	7 227
Upplupen kostnad el	2 832	3 002
Upplupen kostnad värme	22 235	50 924
Upplupen räntekostnad	4 510	4 512
	60 203	88 665

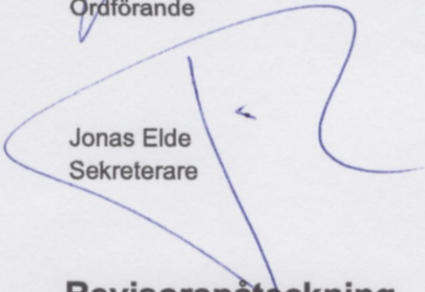
Stockholm den

8 15

2019


Lars Henriksson
Ordförande


Nils-Erik Berg
Kassör

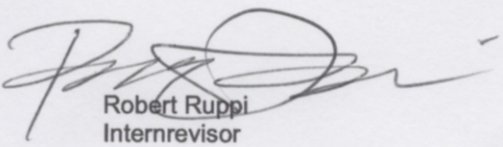

Jonas Elde
Sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

8,5

2019


Robert Rupp
Internrevisor