

# Årsredovisning

2018

Brf Fleminggatan 58

Org nr 769604-8631

Styrelsen för Brf Fleminggatan 58 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 85 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-11-10.

Föreningens fastighet, Ankaret 3 byggdes omkring 1890 och är ombyggd under 1975.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 18 lägenheter och två lokaler som är hyresrätter.

Dessutom finns en gemensam tvättstuga och lägenhetsförråd i källaren.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kokvrå

4 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 118 kvm

Total lokalyta: 205 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Matton Jernberg Kiropraktorkedjan AB	120	2020-09-30
Mia T En härlig salong AB	85	2019-10-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på / Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet / 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkring AB.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-23 bestått av:

Ordinarie            Joel Schönning    ordförande  
                          Lukas Lilja  
                          Lars-Ola Hellström  
                          Mårten Sahlén  
                          Amanda Merio  
                          Tim Landin

Suppleant            Joanna Mossberg

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie            Jack Persson

Suppleant            Marie Nybäck

Valberedning        Kari Trost

Styrelsen har under året haft 2 (5) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2015 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har)

Huset har i och med fönsterrenoveringen som genomfördes under 2015 nu under några år genomfört större förändringar genom målning av tak, byte av värmeväxlare och markarbeten på gården. Trapphus och tvättstuga är också fräscha. Stambyte ligger ca 20 år fram i tiden. Nästa större renovering ligger ca 10 år framåt i och med omläggning av tak och ev målning av fasad. Närmaste åren kommer det vara mindre uppfräschningar för att behålla huset i gott skick."

2017 genomfördes byte till säkerhetsdörrar med tidsanpassade detaljer.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

**Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 0 (0) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 (0) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 25 medlemmar vid årets slut.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2018-01-01 uppgår till 533 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 138	1 130	1 125	1 121
Resultat efter finansiella poster	69	215	167	-534
Soliditet (%)	76	75	74	73
Kassalikviditet (%)	128	135	99	71
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	102	102	102	82
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	304	201	99	347
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	533	533	533	533
Lån kr/kvm totalyta	3 324	3 500	3 676	3 853

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 290 836	2 633 689	201 654	- 626 175	215 366
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			102 417	- 102 417	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				215 366	- 215 366
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					69 063
<b>Belopp vid årets utgång</b>	12 290 836	2 633 689	304 071	-513 226	69 063

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-513 226
årets vinst	69 063
	<b>-444 163</b>
behandlas så att	
avsättning yttre reparationsfond	102 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-546 163
	<b>-444 163</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 137 636	1 129 880
Övriga rörelseintäkter		1 322	782
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 138 958</b>	<b>1 130 662</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-756 317	-601 116
Övriga externa kostnader	5	-74 881	-45 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163 925	-163 925
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-995 123</b>	<b>-810 417</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>143 835</b>	<b>320 245</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 772	-104 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 772</b>	<b>-104 879</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>69 063</b>	<b>215 366</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>69 063</b>	<b>215 366</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>69 063</b>	<b>215 366</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 786 169	18 943 083
Inventarier, verktyg och installationer	7	21 029	28 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 807 198</b>	<b>18 971 123</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 807 198</b>	<b>18 971 123</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		4 023	0
Övriga fordringar	8	595 125	532 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 480	7 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>643 628</b>	<b>540 276</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 998	1 998
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 998</b>	<b>1 998</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>645 626</b>	<b>542 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 452 824</b>	<b>19 513 397</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 924 525	14 924 525
Yttre reparationsfond		304 071	201 654
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 228 596</b>	<b>15 126 179</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-513 226	-626 175
Årets resultat		69 063	215 366
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-444 163</b>	<b>-410 809</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 784 433</b>	<b>14 715 370</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	4 164 294	4 397 422
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 164 294</b>	<b>4 397 422</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	233 128	233 128
Leverantörsskulder		130 128	21 829
Skatteskulder		7 176	6 936
Övriga skulder	11	6 435	7 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	127 230	131 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>504 097</b>	<b>400 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 452 824</b>	<b>19 513 397</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10 år
Markanläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	467 196	459 440
Fastighetskatt momsregistrerade	41 388	41 388
Årsavgifter bostäder	595 548	595 548
Kabel-TV / Internet	33 504	33 504
Övriga ersättningar och intäkter	1 322	782
	<b>1 138 958</b>	<b>1 130 662</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	14 765	0
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	228 193	106 613
	<b>242 958</b>	<b>106 613</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	31 152	30 682
Besiktning / Serviceavtal	6 989	4 555
Fastighetsel	119 317	100 118
Uppvärmning	181 716	174 395
Vatten	26 841	23 047
Sophämtning	32 648	34 784
Fastighetsförsäkring	23 295	36 411
Kabel-TV / Internet	25 944	28 821
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	65 456	61 690
	<b>513 358</b>	<b>494 503</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	16 184	1 886
Förvaltningsarvode	42 225	42 146
Övriga externa tjänster/kostnader	1 675	1 345
Övriga förbrukningsinventarier/material	14 797	0
	<b>74 881</b>	<b>45 377</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	12 117 026	12 117 026
Ingående anskaffningsvärden anläggning	242 340	242 340
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	365 383	365 383
Ingående anskaffningsvärden mark	7 942 164	7 942 164
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 666 913</b>	<b>20 666 913</b>
Ingående avskrivningar	-1 723 830	-1 566 916
Årets avskrivningar	-156 914	-156 914
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 880 744</b>	<b>-1 723 830</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 786 169</b>	<b>18 943 083</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 089 000	13 089 000
Taxeringsvärden mark	21 050 000	21 050 000
	<b>34 139 000</b>	<b>34 139 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden installationer	149 881	149 881
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 881</b>	<b>149 881</b>
Ingående avskrivningar	-121 841	-114 830
Årets avskrivningar	-7 011	-7 011
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-128 852</b>	<b>-121 841</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 029</b>	<b>28 040</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	8 018	8 018
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	587 107	524 751
	<b>595 125</b>	<b>532 769</b>

### 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	1,990	2020-06-17	1 137 272	1 312 240
Swedbank	0,788	rörlig 90-dgr	600 000	657 893
Swedbank	1,960	2022-09-23	1 810 417	1 810 417
Swedbank	0,823	rörlig 90-dgr	599 733	600 000
Swedbank	0,764	rörlig 90-dgr	250 000	250 000
			<b>4 397 422</b>	<b>4 630 550</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-233 128	-233 128

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 231 782 kronor.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	9 448 000	9 448 000
	<b>9 448 000</b>	<b>9 448 000</b>

### Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	6 435	7 291
	<b>6 435</b>	<b>7 291</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	11 227	12 102
Förskottsbetalda hyror och avgifter	74 833	58 635
Upplupna vatten avgifter	0	2 750
Upplupna uppvärmningskostnader	25 431	27 332
Upplupna elavgifter	12 749	20 918
Upplupna renhållningsavgifter	360	7 091
Upplupna avtalskostnader	2 630	2 593
	<b>127 230</b>	<b>131 421</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Stockholm 2019-

Mårten Sahlén

Lars-Ola Hellström

Lukas Lilja

Joel Schönning

Amanda Merio

Tim Landin

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jack Persson  
Revisor