

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Artilleriberget 2**

769605-2617

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Artilleriberget 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### 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 2000-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-01 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 Artilleriberget 2 byggdes 1938 och har värdeår 1938. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 556 kvm varav 1 380 kvm utgör lägenhetsyta och 176 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 635 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Märths & Repus Fastighetsförvaltning AB.

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 23 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året. Antalet medlemmar var vid årets början 30 st och vid årets slut 30 st. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Restaurang	176 m <sup>2</sup>	2020-04-30

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna von Koch	Ordförande
Rutger af Sandeberg	Kassör
Axel Lundberg	Sekreterare
Mats Flygare	Ledamot
Lasse Åhsberg	Ledamot
Hannah Resare Monsén	Suppleant

Revisor har varit Douglas Nystrand, revisorssuppleant har varit Christina Sundberg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-04-20.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 39 595 000 kr varav 24 164 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 35 000 000 kr samt lokaler 4 595 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av tvättstugan har genomförts.

#### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte	2001
Fasadrenovering mot gatan	2002
Byte av undercentral	2003
Tak i samband med vindinredning	2005/06
Rökkanaler öppna spisar	2005/06
Genomgripande reparation av hiss	2006
Måling av trapphus	2006
Trefas el till 3- och 4-rumslägenheterna	2007
Ombyggnad tvättstuga och soprum	2007
Delvis ny entré	2008/09
Glaspartier och dörr till Restaurangen	2009
Låsbyte allmänna utrymmen	2011
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2011
Fasadrenovering mot gård	2011
Renovering av gårdsfontän	2010/11
Treas el till 1-rumslägenheterna	2012
Byte av delar av elcentralen	2012
Upphängning för cyklar	2012
Ny dörr till gården	2012
Genomgripande takomläggning	2012/13
Injustering av nya termostater	2013/14
Byte av stamventiler i värmecentralen	2013
Nya dörrar till restaurangens källarutrymmen	2014
Högtrycksspolning av samtliga stammar	2015
Ny värmeväxlare o uppdatering av Restaurangens ventilation	2016
Gruppavtal för bredband och TV ingår i månadsavgiften	2016
Renovering av tvättstuga	2017
Reparation av fasadskada	2017

#### *Planerad åtgärd*

Uppfräschning av källarplanet  
Ny belysning i trapphuset  
Översyn av rökgångar till öppna spisar

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 336 744	1 326 394	1 312 211	1 306 882
Resultat efter fin. poster	64 777	-38 418	21 503	-7 217
Soliditet (%)	71	71	69	69
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	493	493	493	493
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 626	5 843	6 024	6 379
Elkostnad/kvm totalyta	20	16	17	18
Värmekostnad/kvm totalyta	199	178	169	179
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	30	27	24
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	76	76	66	66

*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

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	20 655 501	1 044 787	-1 915 633	-38 418	19 746 237
Reservering yttre fond		118 785	-118 785		0
Disposition av föregående års resultat:			-38 418	38 418	0
Årets resultat				64 777	64 777
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 655 501</b>	<b>1 163 572</b>	<b>-2 072 836</b>	<b>64 777</b>	<b>19 811 014</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 954 050
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 785
årets vinst	64 777
	<b>-2 008 058</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 008 058
	<b>-2 008 058</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 336 744	1 326 395
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 336 744</b>	<b>1 326 395</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-875 507	-836 345
Övriga externa kostnader	3	-62 562	-66 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 948	-340 997
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 177 017</b>	<b>-1 243 953</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>159 727</b>	<b>82 442</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 959	-120 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 950</b>	<b>-120 860</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 777</b>	<b>-38 418</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>64 777</b>	<b>-38 418</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>64 777</b>	<b>-38 418</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	27 365 281	27 601 084
Inventarier	5	18 866	22 011
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 384 147</b>	<b>27 623 095</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 384 147</b>	<b>27 623 095</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 297	0
Övriga fordringar		11 699	12 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 436	34 959
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 432</b>	<b>47 848</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		377 115	355 020
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>377 115</b>	<b>355 020</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>432 547</b>	<b>402 868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 816 694</b>	<b>28 025 963</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		20 655 501	20 655 501
Fond för yttre underhåll		1 163 572	1 044 787
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 819 073</b>	<b>21 700 288</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 072 835	-1 915 633
Årets resultat		64 777	-38 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 008 058</b>	<b>-1 954 051</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 811 015</b>	<b>19 746 237</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	7 763 450	8 063 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 763 450</b>	<b>8 063 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		86 352	57 642
Övriga skulder		33 568	-6 887
Förutbetalda avgifter och hyror		67 910	127 271
Upplupna kostnader	9	54 399	38 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>242 229</b>	<b>216 276</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 816 694</b>	<b>28 025 963</b>



## Noter

### 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*

Byggnader	200 År
Fastighetsförbättringar	10 År
Fasad	50 År
Värmeanläggning	5 År
Tak	30 År
Inventarier	10 År

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	681 060	681 060
Hysesintäkter lokaler, moms	576 627	569 899
Hysesintäkter övr objekt, moms	4 561	4 508
Deb. fastighetsskatt, moms	45 950	45 950
Hysesintäkt bredband	19 320	4 830
Vatten, moms	5 880	5 880
Pantförskrivningsavgift	2 220	3 105
Överlåtelseavgift	1 120	4 432
Andrahandsuthyrning	0	6 647
Administrativ avgift	0	80
Öres- och kronutjämning	7	4
	<b>1 336 745</b>	<b>1 326 395</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetssköts. och städn. gr	54 447	53 477
Snöröjning/sandning	23 189	48 052
Brandskydd	9 119	1 434
Övr besiktn/kontroll	0	8 106
Hiss serviceavtal	14 213	13 696
Kommunal fastighetsavgift	30 245	29 164
Tvättstuga	19 583	26 678
Trapphus	2 185	470
Soprum	0	11 245
Dörrar och lås	24 687	2 248
Rengöring/sanering	1 817	0
Värme	0	2 014
Ventilation	3 620	94 939
El	3 680	4 933
Hissar	1 172	2 885
Portar	652	591
Fasader	96 751	0
Gård	0	7 215
Vattenskada	0	24 075
Övriga rep./underhåll	957	3 852
Elavgifter	31 659	24 167
Uppvärmning	309 591	277 257
Vatten	48 794	46 408
Sophämtning	36 261	33 020
Grovsopor	13 542	9 746
Fastighetsförsäkring	13 327	17 451
Samfällighetsavgift	28 786	18 967
Kabel-tv	60 107	28 306
Fastighetsskatt	45 950	45 950
Städning extradebiteringar	1 173	0
	<b>875 507</b>	<b>836 346</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	6 530	4 551
Administration, kontorsmaterie	1 077	2 808
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	20
Styrelseomkostnader	4 500	1 450
Arvode ekonomisk förvaltn.	40 610	40 172
Extradeb. ekonomiskförvaltn	302	8 289
Konsultarvoden	915	0
Bankkostnader	2 736	2 702
Tidning/tidskrifter/facklitter	0	316
Medlems- och föreningsavgifter	4 390	4 390
Trivselkostnader	1 500	1 913
	<b>62 560</b>	<b>66 611</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 668 143	20 668 143
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 668 143</b>	<b>20 668 143</b>
Ingående avskrivningar	-3 673 184	-3 344 460
Årets avskrivningar	-235 803	-328 724
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 908 987</b>	<b>-3 673 184</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 759 156</b>	<b>16 994 959</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 164 000	24 164 000
Taxeringsvärden mark	15 431 000	15 431 000
	<b>39 595 000</b>	<b>39 595 000</b>
Bokfört värde byggnader	16 759 156	16 994 959
Bokfört värde mark	10 606 123	10 606 123
	<b>27 365 279</b>	<b>27 601 082</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 727	122 727
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 727</b>	<b>122 727</b>
Ingående avskrivningar	-100 715	-88 442
Årets avskrivningar	-3 145	-12 273
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-103 860</b>	<b>-100 715</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 867</b>	<b>22 012</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	5 670	5 390
Förutbetald kabel-TV	15 052	15 026
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 324	10 152
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	4 390	4 390
	<b>35 436</b>	<b>34 958</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 37786586	0,58	2019-09-28	1 421 380	1 421 380
SEB 36786639	0,58	2019-09-28	750 000	750 000
SEB 36786701	0,58	2019-09-28	1 410 000	1 710 000
SEB 36201509	0,8	2018-03-28	2 050 000	2 050 000
SEB 37786594	0,62	2018-09-28	2 132 070	2 132 070
			<b>7 763 450</b>	<b>8 063 450</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	180 000

### Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	9 404 000	9 404 000
	<b>9 404 000</b>	<b>9 404 000</b>

## Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad värme	38 468	31 435
Upplupen kostnad fastighetsskötsel och städning	4 537	4 537
Upplupen kostnad grovsopor	785	544
Upplupen kostnad el	3 447	0
Upplupna räntekostnader	1 918	1 733
Upplupen kostnad dörrar och lås	1 624	0
Upplupen kostnad ventilation	3 620	0
	<b>54 399</b>	<b>38 249</b>

Stockholm den 17 / 3 2018



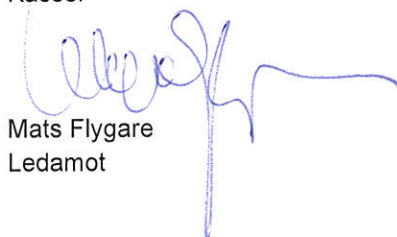
Anna Taube von Koch  
Ordförande



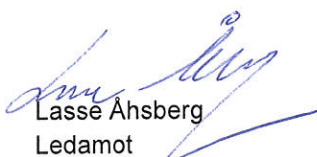
Rutger af Sandeberg  
Kassör



Axel Lundberg  
Sekreterare



Mats Flygare  
Ledamot



Lasse Åhsberg  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Douglas Nystrand  
Revisor