

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Luntmakargatan 63**

769604-1214

Räkenskapsåret

2018

*Mx*

Styrelsen för Brf Luntmakargatan 63, 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 1999-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-09 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 Flygaren 5 byggdes 1939 och har värdeår 1991. Byggnadens totalyta är 2 487 kvm varav 1 796 kvm utgör lägenhetsyta och 691 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 659 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Tekab Fastighetsservice AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har med hjälp av konsult utrett en helrenovering av fasaden och byte av balkonger.
- Installation av ny avloppspump
- Installation av ny frånluftsfläkt
- Under 2018 har föreningen amorterat 75 000 tkr

#### Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2014
Hissombyggnad	2014-2015
Totalrenovering hyreslokal	2016
Ombyggnad entré	2017

Planerad åtgärd	År
Fasadrenovering	2019

*MP*

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 40 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtit under året. Antalet medlemmar var vid årets början 51 och vid årets slut 51.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad och 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Restaurang	691 m <sup>2</sup>	2023-12-31

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Karl Aronsson	Ordförande
Filip Mellgren	Kassör
Johan Almesjö	Sekreterare
Johan Lind	Ledamot
John Örvell	Ledamot
Chris Henning	Suppleant

Revisor har varit Mikael Jennel.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-06-14.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställd personal under året.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 45 300 kr.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 58 075 000 kr varav 34 675 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 47 800 000 kr samt lokaler 10 275 000 kr.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	2 334 403	2 286 418	1 755 360	1 195 767
Resultat efter fin. poster	796 916	226 362	-216 231	-576 242
Soliditet (%)	51	49	49	49
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	418	433	577	649
Lån/kvm totalyta	6 449	6 479	6 600	7 066
Elkostnad/kvm totalyta	19	18	25	38
Värmekostnad/kvm totalyta	161	164	153	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	2	24	23
Avsättn. underhållsfond/kvm. tot	63	63	63	66

Nyckeltalen för 2018, 2017 och 2016 är beräknad på en ny totalyta vilket gör att siffrorna skiljer sig från tidigare år, denna nya totalytan är 2487 kvm.

*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>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 330 569	7 792 938	155 805	-16 976 577	226 362	16 529 097
Reservering yttre fond			155 805	-155 805		0
Disposition av föregående års resultat:				226 362	-226 362	0
Årets resultat					796 916	796 916
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 330 569</b>	<b>7 792 938</b>	<b>311 610</b>	<b>-16 906 020</b>	<b>796 916</b>	<b>17 326 013</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	
reservering till yttre fond enligt stadgar	-16 750 215
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-155 805
årets vinst	0
	796 916
	<b>-16 109 104</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	
	-16 109 104
	<b>-16 109 104</b>

Föreningens 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>			
Nettoomsättning	1	2 334 404	2 286 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 334 404</b>	<b>2 286 418</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 012 076	-1 415 985
Övriga externa kostnader	3	-100 455	-188 895
Arvoden och personalkostnader	4	-60 376	-58 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 727	-230 727
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 403 634</b>	<b>-1 894 477</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>930 770</b>	<b>391 941</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 854	-165 579
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>796 916</b>	<b>226 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>796 916</b>	<b>226 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>796 916</b>	<b>226 362</b>

*MD*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	32 276 324	32 507 051
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	1 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	64 948	65 546
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64 948</b>	<b>67 183</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 040 782	1 320 203
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 105 730</b>	<b>1 387 386</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 382 054</b>	<b>33 894 437</b>

MP

<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		33 123 507	33 123 507
Fond för yttre underhåll		311 610	155 805
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 435 117</b>	<b>33 279 312</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-16 906 020	-16 976 577
Årets resultat		796 916	226 362
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-16 109 104</b>	<b>-16 750 215</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 326 013</b>	<b>16 529 097</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	16 038 649	16 113 649
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-100 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 938 649</b>	<b>16 113 649</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		100 000	0
Leverantörsskulder		89 298	196 812
Skatteskulder		157 196	310 524
Övriga skulder		325 930	284 659
Förutbetalda avgifter och hyror		279 858	309 982
Upplupna kostnader	9	165 110	149 714
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 117 392</b>	<b>1 251 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 382 054</b>	<b>33 894 437</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	20 år
Stambyte	50 år
Värmeanläggning	50 år
Ventilation	10 år
Fönster	50 år

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

- Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	750 863	749 842
Hysesintäkter bostäder	79 860	68 137
Hysesintäkter lokaler, moms	1 293 599	1 260 746
Hysesintäkter förråd	1 200	1 200
Deb. fastighetsskatt, moms	102 750	102 750
Vatten, moms	31 820	31 820
Uppvärmning, moms	63 639	63 639
Pantförskrivningsavgift	4 970	2 668
Överlåtelseavgift	5 690	5 600
Öres- och kronutjämning	12	16
	<b>2 334 403</b>	<b>2 286 418</b>



**Not 2 Fastighetskostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsskötsel grundavtal	56 074	50 006
Städning grundavtal	37 418	36 906
Städning extradebiteringar	3 410	954
Hyra av entrémattor	6 058	6 058
Rengöring/sanering	0	17 555
Brandskydd	0	20 502
Övr. besiktn./kontroller	2 260	6 531
Serviceavtal	2 146	1 073
Hiss serviceavtal	3 198	0
Bostadsrätt	0	1 083
Hyseslokal	0	13 828
Tvättstuga	1 257	3 269
Trapphus	0	17 351
Källarutrymme	0	36 138
Dörrar och lås	5 305	9 839
VA	19 132	84 486
Värme	32 058	67 646
Ventilation	43 515	0
El	9 193	19 850
Hissar	10 360	548
Portar	2 408	224 868
Fasader	0	1 073
Fönster	4 593	0
Balkonger	9 819	19 640
Övriga rep./underhåll	7 152	45 288
Elavgifter	47 078	44 417
Uppvärmning	399 558	408 901
Vatten	44 804	6 135
Sophämtning	35 807	33 751
Grovsopor	477	3 347
Fastighetsförsäkring	41 268	36 539
Kabel-tv	30 159	41 736
Fastighetsskatt	102 750	102 750
Kommunal fastighetsavgift	54 817	53 915
	<b>1 012 074</b>	<b>1 415 983</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	6 297	5 791
Hemsida	0	1 477
Administration, kontorsmaterie	1 018	1 256
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	82 924
Styrelseomkostnader	0	952
Revisionsarvode extern revisor	22 530	17 714
Arvode ekonomisk förvaltn.	57 073	53 903
Extradeb. ekonomiskförvaltn	210	0
Bankkostnader	7 914	8 192
Juridisk konsultation	0	3 565
Medlems- och föreningsavgifter	4 878	4 796
Övriga externa kostnader	536	0
Tillsynsavgifter myndigheter	0	8 325
	<b>100 456</b>	<b>188 895</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	45 300	44 796
Sociala avgifter	15 076	14 074
	<b>60 376</b>	<b>58 870</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 255 722	24 255 722
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 255 722</b>	<b>24 255 722</b>
Ingående avskrivningar	-3 680 089	-3 449 362
Årets avskrivningar	-230 727	-230 727
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 910 816</b>	<b>-3 680 089</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 344 906</b>	<b>20 575 633</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärden mark	34 675 000	34 675 000
	<b>58 075 000</b>	<b>58 075 000</b>
Bokfört värde byggnader	20 344 906	20 575 633
Bokfört värde mark	11 931 418	11 931 418
	<b>32 276 324</b>	<b>32 507 051</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	48 032	41 268
Förutbetald kabel-TV	5 158	10 574
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 757	13 704
	<b>64 947</b>	<b>65 546</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek	1,35	2022-11-16	3 265 000	3 265 000
Nordea Hypotek	0,47	2019-01-28	6 390 460	6 465 460
Nordea Hypotek	1,25	2019-01-26	1 584 095	1 584 095
Nordea Hypotek				0
Nordea Hypotek	0,47	2018-01-28	1 799 094	1 799 094
Nordea Hypotek	0,48	2019-05-09	3 000 000	3 000 000
			<b>16 038 649</b>	<b>16 113 649</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	0

### Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	16 576 000	16 576 000
	<b>16 576 000</b>	<b>16 576 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet styrelsearvode	45 000	44 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 000	14 000
Upplupen kostnad värme	45 919	64 782
Upplupen kostnad el	3 568	3 612
Upplupen kostnad sanering	0	3 075
Upplupna räntekostnader	17 374	19 744
Upplupen kostnad ventilation	38 248	0
	<b>165 109</b>	<b>149 713</b>


Stockholm den 05/06 2019

  
Karl Aronsson  
Ordförande

  
Filip Mellgren  
Kassör

  
Johan Almesjö  
Sekreterare

  
Johan Lind  
Ledamot

  
Johan Örvell  
Ledamot

10/6 Stockholm

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6 2019

  
Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor