

# Årsredovisning 2018

**BRF VÅRT HEM NR 4**  
**702002-5651**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1995-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smedjan 7 på adressen Västmannagatan 95 i Stockholm. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 303 kvm och lokaler om 157 kvm. Tomtytan är 512 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Styrelsens sammansättning

Jonsson Erazo Natalia	Kassör
Sylvén Lena	Ledamot
Forssén Katarina	Ordförande
Samuelsson Johan	Ledamot
Delacour Celine	Suppleant

#### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Johan Sylvén Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utfört underhåll

- Kv 1 Byte av alla ledningar i källaren för inkommande färskvatten samt isolering av dessa. Byte från inkommande huvudledning från stadsnätet direkt efter Stockholm Vattens vattenmätare som registrerar föreningens förbrukning fram till värmeväxlarcentralen (för övergång till varmvatten) samt fram till samtliga stickledningar som går upp i källarens tak, dvs upp i lägenheternas kallvattenstigarledningar. Dessutom har tillhörande på/avstängningsventiler bytts ut.
- Kv 1 Lagning av läckande avluftningsrör på vinden.
- Kv 2 Lagning av delvis inrasad tegelklädd gavelvägg mot norr.
- Kv 3 Fönsterrenovering hela fastigheten.
- Kv 3 Ombyggnad av felaktigt konstruerad takterrass till lgh 1405.
- Kv 3-4 Åtgärdande av vattenskada i lgh 1004 (brusten köksstam) med efterföljande mögelproblem.
- Kv 4 Byte av samtliga maskiner i tvättstugan.
- Kv 4 Åtgärdande av soptunnor i syfte att undvika råttor.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Rådtrum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Borås Energi Nät AB
Takskötsel/bevakning	TS tak- och fasadgruppen AB
Trappstädning	Clean Quality AB
Stockholm vatten och avfall	Sophämtning, vatten och avlopp
Byte entrémattor	Hr Björkmans entrémattor
Tidningskärl	Veolia Recycling Solutions AB
Underhåll av elslingor i stuprör	Dimson Bygg AB
Hissunderhåll/besiktning	Kone AB/Kiwa Inspecta
Kollektivt bredband	A3 Sverige AB
Copyswedeavgift	Com Hem AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Nytt lån tagits upp i Handelsbanken, uppgående till 1 592 232 SEK.

Förändringar i avtal

Under året har avtal med Berendsen (leverantör av entrémattor) sagts upp och nytt avtal slutits med HR Björkmans entrémattor.

Nytt hyresavtal slutits med Tailor Events.

### Övriga uppgifter

Taxeringsvärdet för fastigheten är 37 724 000 SEK varav 25 122 000 SEK avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 35 000 000 SEK samt lokaler 2 724 000 SEK.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### Skatter och avgifter

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

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

Föreningen har 5 löpande hyresavtal:

Telia Sonera Mobile Networks AB	5 kvm anläggning källare	löptid 2020-03-31
Telia Sonera Mobile Networks AB	antenn tak	löptid 2020-03-31
Sydafrikaresor i Helsingborg AB	58,5 kvm	löptid 2020-09-30
Tailor Events Live Sports AB	84 kvm	löptid 2021-08-24
Telia AB, Kopplingskåp		2024-08-24

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

#### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	812	873	806	806
Resultat efter fin. poster	-1 075	-437	-53	-411
Soliditet, %	-43	-15	-5	-3

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

#### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	215	-	-	215
Upplåtelseavgifter	290	-	-	290
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-703	-437	-	-1 140
Årets resultat	-437	437	-1 075	-1 075
<b>Eget kapital</b>	<b>-635</b>	<b>0</b>	<b>-1 075</b>	<b>-1 710</b>

### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 147
Årets resultat	<u>-1 075</u>
Totalt	<b>-2 222</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-2 222</u>
	<b>-2 222</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		812	799
Rörelseintäkter		15	74
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>827</b>	<b>873</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 610	-974
Övriga externa kostnader	7	-74	-90
Personalkostnader	8	-2	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146	-133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 832</b>	<b>-1 256</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 005</b>	<b>-382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-70	-55
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70</b>	<b>-55</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 075</b>	<b>-437</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 075</b>	<b>-437</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	3 289	3 406
Markanläggningar	11	331	347
Maskiner och inventarier	12	142	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 762</b>	<b>3 753</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 762</b>	<b>3 753</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24	4
Övriga fordringar	13	46	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	247	57
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>317</b>	<b>110</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		590	383
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>590</b>	<b>383</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>908</b>	<b>493</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 670</b>	<b>4 246</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		512	512
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>512</b>	<b>512</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 147	-710
Årets resultat		-1 075	-437
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 222</b>	<b>-1 147</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 710</b>	<b>-635</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 667	4 287
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 667</b>	<b>4 287</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		221	141
Leverantörsskulder		156	71
Övriga kortfristiga skulder		72	72
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	264	310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>713</b>	<b>594</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 670</b>	<b>4 246</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Vårt Hem nr 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fasad	30 år
Värmeanläggning	20 år
Ventilation	30 år
Hissanläggning	20 år
Tak	20 år
Markanläggning	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hysesintäkter, lokaler	325	313
Årsavgifter, bostäder	484	484
Övriga intäkter	17	76
<b>Summa</b>	<b>827</b>	<b>873</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	20	53
Snöskottning	15	0
Städning	38	36
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>89</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäkringsskador	13	197
Reparationer	1 015	196
<b>Summa</b>	<b>1 028</b>	<b>393</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	72	60
Sophämtning	29	25
Uppvärmning	223	216
Vatten	26	23
<b>Summa</b>	<b>351</b>	<b>323</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	49	0
Fastighetsförsäkringar	46	40
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	58	55
Kabel-TV	6	6
Självrisker	0	67
<b>Summa</b>	<b>159</b>	<b>168</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	1	2
Kameral förvaltning	33	30
Konsultkostnader	0	25
Övriga förvaltningskostnader	40	33
<b>Summa</b>	<b>74</b>	<b>90</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner, tjänstemän	2	45
Sociala avgifter	1	14
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>59</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70	55
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>55</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>4 535</u>	<u>4 535</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>4 535</u>	<u>4 535</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 129	-1 012
Årets avskrivning	<u>-117</u>	<u>-117</u>
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-1 246</u>	<u>-1 129</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>3 289</u></u>	<u><u>3 406</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>903</i>	<i>903</i>

#### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	12 602	12 602
Taxeringsvärde mark	25 122	25 122
<b>Summa</b>	<b>37 724</b>	<b>37 724</b>

<b>Not 11, Markanläggningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>485</u>	<u>485</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>485</u>	<u>485</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-138	-122
Årets avskrivning	<u>-16</u>	<u>-16</u>
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-154</u>	<u>-138</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>331</u></u>	<u><u>347</u></u>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	0
Inköp	155	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>155</u>	<u>0</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
Avskrivningar	-13	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-13</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>142</u></u>	<u><u>0</u></u>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	20	49
Skattekonto	26	0
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>49</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	3	0
Försäkringspremier	55	46
Förvaltning	0	8
Kabel-TV	2	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188	2
<b>Summa</b>	<b>247</b>	<b>57</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2018-03-30	1,25 %	1 660	1 740
Stadshypotek	2019-09-30	1,32 %	914	939
Stadshypotek	2020-06-30	1,25 %	280	280
Stadshypotek	2018-03-30	1,25 %	442	469
Stadshypotek	2018-01-02	1,25 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2018-10-31	1,25 %	1 592	0
<b>Summa</b>			<b>5 888</b>	<b>4 428</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			221	141

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	8	6
Förutbetalda avgifter/hyror	214	202
Löner	0	45
Sociala avgifter	0	14
Städning	3	3
Uppvärmning	31	33
Utgiftsräntor	10	7
<b>Summa</b>	<b>264</b>	<b>310</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	4 514	4 514
<b>Summa</b>	<b>4 514</b>	<b>4 514</b>

### **Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Partiellt stambyte samt byte av kall- och varmvattenledningar i badrum i lägenhet 1101 i samband med renovering. Klottersanering av fasad har genomförts.

## **Underskrifter**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jonsson Erazo Natalia  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Sylvén Lena  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Forssén Katarina  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Samuelsson Johan  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Johan Sylvén  
Internrevisor