

Årsredovisning för
Brf Schultz no 8
702001-8888
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Schultz no 8, 702001-8888, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlemsom innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-11-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
William Shepard	Ordförande	2019
Hanna Hespe	Ledamot	2019
Helena Shepard	Ledamot	2019
Jakob Keife	Ledamot	2019
Eric Schöldt	Ledamot	2019
Filip Wahlström	Ledamot	2019
Johannes Rylander	Ledamot	2019
Lisa Brännfors	Ledamot	2019
Katrin Engdahl	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Peder Berggren	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Kristofer Eidelöf	Föreningsvald revisor	
Revisorssuppleanter		
Alexandra Ahlström	Revisorssuppleant	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, var för sig.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Schultz 8 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Åsögatan 157, i Stockholm.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	6 rok
8	5	1	1

Total tomtarea: 456 kvm

Total bostadsarea: 870 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Com Hem
Ellevio

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym

Underhåll och reparationer

Årets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 15 141 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-21 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 141 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 162 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2018, samt extra föreningsstämma 18 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna höjdes med 10 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	391	386	387	347
Resultat efter finansiella poster	5	28	3	-64
Förändring av underhållsfond	141	132	100	20
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1	31	38	51
Soliditet %	11	11	11	11
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	422	422	422	397
Driftskostnad, kr / kvm	131	114	82	98
Ränta, kr / kvm	76	80	105	166
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	162	162	115	23
Lån, kr / kvm	5 974	6 007	6 036	6 072
Snittränta (%)	1,27	1,33	1,74	2,74

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	184 725	331 500	121 076	27 935
Disposition enligt föreningsstämma			27 935	-27 935
Avsättning till underhållsfond		141 000	-141 000	
Årets resultat				5 259
Vid årets slut	184 725	472 500	8 011	5 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	149 011
Årets resultat före fondförändring	5 259
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-141 000
Summa över/underskott	13 270

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **13 270**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	367 500	367 500
Övriga rörelseintäkter	3	23 952	18 937
Summa rörelseintäkter		391 452	386 437
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-129 503	-110 971
Övriga externa kostnader	7	-55 893	-43 329
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-135 023	-135 023
Summa rörelsekostnader		-320 419	-289 323
Rörelseresultat		71 033	97 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 948	-69 278
Summa finansiella poster		-65 774	-69 179
Resultat efter finansiella poster		5 259	27 935
Årets resultat		5 259	27 935

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 393 860	5 528 883
Summa materiella anläggningstillgångar		5 393 860	5 528 883
Summa anläggningstillgångar		5 393 860	5 528 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 230
Övriga fordringar		14 289	14 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	14 830	7 075
Summa kortfristiga fordringar		29 119	23 594
<i>Kassa och bank</i>	11	537 456	440 512
Summa omsättningstillgångar		566 575	464 106
SUMMA TILLGÅNGAR		5 960 435	5 992 989

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		184 725	184 725
Underhållsfond		472 500	331 500
Summa bundet eget kapital		657 225	516 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 011	121 076
Årets resultat		5 259	27 935
Summa fritt eget kapital		13 270	149 011
Summa eget kapital		670 495	665 236
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	5 167 882	5 197 138
Summa långfristiga skulder		5 167 882	5 197 138
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	29 256	29 256
Leverantörsskulder		33 824	21 492
Skatteskulder		1 753	1 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	57 225	78 322
Summa kortfristiga skulder		122 058	130 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 960 435	5 992 989

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	71 033	97 114
Avskrivningar	135 023	135 023
	206 056	232 137
Erhållen ränta	174	99
Erlagd ränta	-65 948	-69 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	140 282	162 958
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 525	-7 815
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-8 557	10 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126 200	165 415
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-29 256	-25 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 256	-25 018
Årets kassaflöde	96 944	140 397
Likvida medel vid årets början	440 512	300 115
Likvida medel vid årets slut	537 456	440 512

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

50 år

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	367 500	367 500
Summa	367 500	367 500

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	2 240	4 444
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 124	11 198
Övriga intäkter	5 588	3 295
Summa	23 952	18 937

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 679	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	462	-
VA & sanitet, installationer	-	2 144
Summa	15 141	2 144

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Huskropp, fönster	-	9 500
Summa	-	9 500

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	20 055	19 725
Besiktningkostnader	13 625	19 420
Förbrukningsmaterial	528	763
EI	15 100	13 218
Vatten och avlopp	19 304	18 419
Avfallshantering	8 620	8 208
Försäkringar	8 829	3 828
Kabel-TV	3 742	3 668
Internet	24 559	12 078
Summa	114 362	99 327

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kostnader för transportmedel	895	-
Ekonomisk förvaltning	37 136	37 032
Övriga förvaltningskostnader	2 866	6 297
Övriga externa tjänster	14 396	-
Övriga externa kostnader	600	-
Summa	55 893	43 329

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	135 023	135 023
Summa	135 023	135 023

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 897 134	6 897 134
	6 897 134	6 897 134
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	6 897 134	6 897 134
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 368 251	-1 233 228
	-1 368 251	-1 233 228
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-135 023	-135 023
	-135 023	-135 023
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 503 274	-1 368 251
Redovisat värde	5 393 860	5 528 883
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 393 860	5 528 883
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 800 000	22 800 000
Totalt taxeringsvärde	22 800 000	22 800 000
<i>Varav byggnader</i>	9 400 000	9 400 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	14 830	7 075
	14 830	7 075

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	537 456	440 512
	537 456	440 512

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	29 256	29 256
Förfaller 2-5 år från balansdagen	117 024	117 024
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 050 858	5 080 114
	5 197 138	5 226 394

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	5 197 138	5 226 394
Summa	5 197 138	5 226 394

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,15 %	2019-03-04	1 500 000	-	-	1 500 000
Stadshypotek	1,14 %	2022-06-30	285 750	-	3 000	282 750
Stadshypotek	1,13 %	2022-06-30	500 000	-	-	500 000
Stadshypotek	1,14 %	2022-06-30	476 430	-	4 952	471 478
Stadshypotek	1,18 %	2022-09-01	716 784	-	2 472	714 312
Stadshypotek	1,15 %	2019-03-04	241 680	-	832	240 848
Stadshypotek	1,18 %	2022-07-30	350 000	-	-	350 000
Stadshypotek	1,15 %	2019-03-04	387 013	-	3 996	383 017
Stadshypotek	1,15 %	2019-03-04	483 737	-	5 004	478 733
Stadshypotek	1,14 %	2022-06-30	285 000	-	9 000	276 000
			5 226 394	-	29 256	5 197 138

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	6 433	8 942
Förutbetalda intäkter	50 792	68 256
Upplupna driftskostnader	-	1 124
	57 225	78 322

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 401 500	5 401 500
Summa ställda säkerheter	5 401 500	5 401 500

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm, 2019-

William Shepard

Hanna Hespe

Helena Shepard

Jakob Keife

Eric Schüldt

Filip Wahlström

Johannes Rylander

Lisa Brännfors

Katrin Engdahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Kristofer Eidelöf
Föreningsrevisor