

Årsredovisning för
Brf Statyetten 4
769605-3474
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	6
Underskrifter	8



Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Statyetten 4, med organisationsnummer 769605-3474, får härmed avge redovisning för tiden 1 januari till 31 december, 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningen är ägare till fastigheten Stockholm Statyetten 4 belägen på Bildhuggarvägen 31-35 i Johanneshov, Stockholm. Fastigheten förvärvades den 5 juli 2000. Föreningens verksamhet är att främja medlemmarnas ekonomiska och sociala intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar i tiden.

Fastighetsuppgifter

Taxeringsvärdet per den 31 december 2017 (2016) uppgår till totalt 41 405 000 (41 405 000) kronor varav byggnadsvärdet utgör 23 603 000 kronor och markvärdet 17 802 000 kronor. Fastigheten har under året hållits fullvärdesförsäkrad hos IF Försäkringar.

Fastigheten består av 46 bostadslägenheter varav 45 stycken upplåts med bostadsrätt och 1 stycken kvarstår som hyresrätter med föreningen som hyresvärd. Under året har sex bostadsrättslägenheter överlåtit. I fastighetens bottenplan och källare finns fyra stycken kommersiella lokaler. Samtliga lokaler har varit uthyrda under verksamhetsåret. Föreningen har åtta stycken parkeringsplatser varav sex stycken hyrs ut till boende och två stycken till lokalhyresgäster.

Styrelse

Vid den ordinarie årsstämman den 28 juni 2018 valdes följande personer till föreningens styrelse och revisorer:

Rani Chabo	Styrelseordförande
Dan Persson	Ledamot
Johan Vestlin-Kajne	Ledamot
Claudia Zeitoun	Ledamot
Mathias Zetterqvist	Suppleant

Magnus Nerman	Revisor
---------------	---------

Styrelsen har under året hållit 7 stycken protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen och revisorer har avsatts med 1,4 prisbasbelopp.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Mawik AB. Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt markunderhåll har skötts av Valvet AB.

Händelser under räkenskapsåret:

Då föreningens parkeringsplats visat sig ligga på Statyetten 3 mark har flytt av parkeringen planerats. Förnyelse med elstolpar och utökad belysning planeras även in.

Under året har isolerande beläggning lagts ut på vinden.

En av föreningens hyresrätter vid Bildhuggarvägen 35 har under året blivit ledig, den har lagts ut på öppen marknad till försäljning.

Föreningen har även planerat att införa digitala nycklar för tillträde till husets allmänna utrymmen.

Disposition av bolagets vinst eller förlust*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	974 939
årets resultat	-39 922
Totalt	935 017
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond (0,3% av taxeringsvärde 41 405 000 kr)	124 215
balanseras i ny räkning	810 802
Summa	935 017

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

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>
Föreningens intäkter	1	1 855 826	1 872 469
		<u>1 855 826</u>	<u>1 872 469</u>
<i>Föreningens kostnader</i>			
Underhållskostnader	2	-318 319	-429 564
Driftskostnader	3	-1 067 732	-1 003 149
Övriga externa kostnader		-55 825	-46 200
Personalkostnader	4	-89 995	-61 760
Avskrivningar	5	-251 370	-251 370
Rörelseresultat		<u>72 585</u>	<u>80 426</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 507	-100 111
Resultat efter finansiella poster		<u>-39 922</u>	<u>-19 685</u>
Resultat före skatt		<u>-39 922</u>	<u>-19 685</u>
Årets resultat		<u>-39 922</u>	<u>-19 685</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	31 229 543	31 480 913
Mark		9 220 000	9 220 000
		<u>40 449 543</u>	<u>40 700 913</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 449 543</u>	<u>40 700 913</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 950	21 285
Övriga fordringar		2 566 746	47 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 878	97 586
		<u>2 690 574</u>	<u>166 629</u>
Kassa och bank		<u>3 566 316</u>	<u>1 447 294</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 256 890</u>	<u>1 613 923</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 706 433</u>	<u>42 314 836</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insater		22 671 428	21 547 334
Upplåtelseavgifter		6 989 626	2 453 720
Yttre reparationsfond		883 299	759 084
		<u>30 544 353</u>	<u>24 760 138</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		974 939	1 118 839
Årets resultat		-39 922	-19 685
		<u>935 017</u>	<u>1 099 154</u>
Summa eget kapital		<u>31 479 370</u>	<u>25 859 292</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	14 672 367	15 972 367
		<u>14 672 367</u>	<u>15 972 367</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		210 375	158 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	344 321	324 916
		<u>554 696</u>	<u>483 177</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 706 433</u>	<u>42 314 836</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	26 300 000	26 300 000
Summa	26 300 000	26 300 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs systematiskt över den beräknade livslängden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesintäkter bostäder	396 158	432 498
Hysesintäkter lokaler	121 860	120 776
Hysesintäkter P-plats	21 600	21 600
Årsavgifter bostad	1 157 784	1 139 244
Kabel-TV	138 375	136 500
Övriga intäkter	20 049	21 851
Summa	1 855 826	1 872 469

Not 2 Underhållskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löpande reparationer	318 319	429 564
Summa	318 319	429 564

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	81 552	80 540
Arvode för ekonomisk förvaltning	62 500	62 500
Övriga driftskostnader	923 680	860 109
Summa	1 067 732	1 003 149

Not 4 Personalkostnader

Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelse- och mötesarvoden	68 480	46 994
Sociala kostnader	21 515	14 766
Summa	89 995	61 760

Not 5 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	251 370	251 370
Summa	251 370	251 370

Not 6 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 787 032	32 787 032
	32 787 032	32 787 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 306 119	-1 054 749
-Årets avskrivning enligt plan	-251 370	-251 370
	-1 557 489	-1 306 119
Redovisat värde vid årets slut	31 229 543	31 480 913
Taxeringsvärde byggnader:	23 603 000	23 603 000
Taxeringsvärde mark:	17 802 000	17 802 000
	41 405 000	41 405 000

Not 7 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 547 334	2 453 720	759 084	1 118 839	-19 685
Erhållna insatser och avgifter	1 124 094	4 535 906			
Disposition enl bolagsstämmobeslut				-19 685	19 685
Avsättning till yttre rep fond			124 215	-124 215	
Årets resultat					-39 922
Vid årets slut	22 671 428	6 989 626	883 299	974 939	-39 922

Förändringen av insatser och upplåtelseavgifter beror på att vi under året omvandlat två hyresrätter till bostadsrätter.

Likviden, totalt 5 760 000 kronor, fördelas efter det att direkta kostnader för försäljningen dragits av, mellan Insatser och Upplåtelseavgifter i enlighet med nya fastställda andelstal.

Not 8 Fastighetslån

Långivare	Ränta %	Ränteändring	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	0,54	Rörligt	1 699 206	1 699 206
Nordea				700 000
Nordea				600 000
Nordea	0,56	Rörligt	3 960 000	3 960 000
Nordea	1,01	Rörligt	2 668 000	2 668 000
Nordea	0,52	Rörligt	6 345 161	6 345 161
			14 672 367	15 972 367

Ovanstående angivna räntesatser är räntan per årsskiftet 2018-12-31.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Personalrelaterade uppl kostnader	90 000	89 600
Upplupna räntor	12 248	1 365
Förutdebiterade månadsavgifter	169 359	171 198
Övrigt	72 714	62 753
	344 321	324 916

Underskrifter

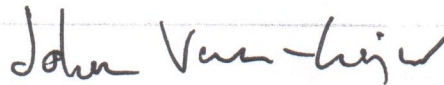
Johanneshov den 5/7 2019



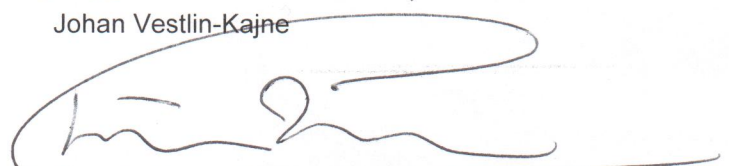
Rani Chabo



Dan Persson

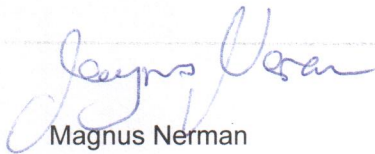


Johan Vestlin-Kajne



Claudia Munoz Zeiteun Rached

Min revisionsberättelse har avgivits den 5/7 2019



Magnus Nerman
Revisor