

Årsredovisning för

Brf Skäppan 6

769604-8581

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1999-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skäppan 6	1999	Stockholm

Fastigheten innehavs med tomträtt och aktuell avgäld löper ut 2019-09-30 med en 10-årig förlängning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar i Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Föreningen äger Fastigheten Skäppan 6, adress Stopvägen 71, 73 och 75 i Stockholm. Fastigheten är byggd 1940. Byggnadens totalyta (BOA) enligt fastighetstaxeringen är 923 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
19	1	-

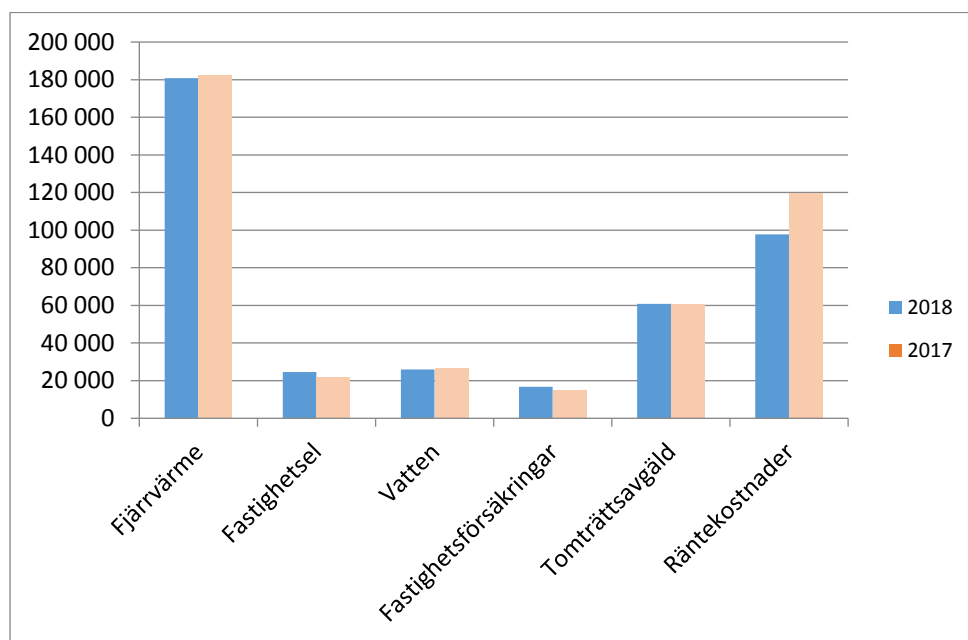
I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Ett rum som används till förvaring av styrelsepärmar/ förvaring av trädgårdsutrustning/gym	Förvaring och gym
Ett rum som används till förvaring av städartiklar/kassaskåp med husritningar Tvättstuga	Förvaring

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Fördelning av väsentliga kostnader



Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift var 1 337 kr per bostadslägenhet under 2018. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten densamma som tidigare, det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

En av hyresrätterna såldes. Ingen avgiftshöjning genomfördes under året för bostadsrättsinnehavarna. Ingen hyreshöjning har gjorts för hyresrätten.

Föreningens ekonomi är stabil.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Nya entré portar i ek har installerats i respektive port.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 stycken överlåtits samt 1 av hyresrätterna sålts.

Antalet medlemmar vid årets början 23 st.

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 4 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 4 st.

Antalet medlemmar vid årets slut 23 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens skriftliga samtycke.

Styrelsen

Ordförande: Niklas Kindahl
Kassör: Robin Karlsson
Ledamot: Jens Engström
Ledamot: Mark To
Ledamot: Maria Rosqvist
Ledamot: Maja Berggren
Suppleant: Emma Gevert

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter, vid samma tidpunkt.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Ola Trané	Ordinarie extern	BoRevision i Sverige AB
Jörgen Götehed	Suppleant extern	BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Andreas Nobel och Monica Tilstam.

Föreningsfrågor

Protokollförda sammanträden

Styrelsen har under räkenskapsåret 2018 hållit 5 protokollförda sammanträden.

Föreningen har under räkenskapsåret 2018 hållit 3 extra stämmor.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt REAL 882 kvm bostadsrätter 41 kvm hyresrätter och 923 kvm totalarea.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	780 717	806 875	811 946	802 207	800 662
Resultat efter finansiella poster	-233 628	-780 963	96 151	76 860	80 540
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta'	805	814	815	814	814
Lån/kvm totalyta	6 042	7 870	7 003	7 003	7 003
Soliditet%	57	42	48	48	48

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	4 211 363	2 235 321	510 661	-562 439	-780 963
Årets inbetalda insatser	219 177				
Årets inbetalda upplåtelseavgifter		2 020 823			
Avsättning till underhållsfond			46 800	-46 800	
Uttag från underhållsfond			-557 461	557 461	
Föregående års resultat				-780 963	780 963
Årets resultat					-233 629
Belopp vid årets utgång	4 430 540	4 256 144	-	-832 741	-233 629

RESULTATDISPOSITION

Belopp i kr

Förslag till behandling av ansamlat resultat:

balanserat resultat	-832 741
årets resultat	-233 628

Totalt	-1 066 369
--------	-------------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Avsätts i underhållsfond	46 800
Uttag från underhållsfond	-46 800
balanseras i ny räkning	-1 066 369

Summa	-1 066 369
--------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	780 717	806 875
Summa rörelseintäkter		780 717	806 875
Fastighetskostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	2	-760 710	-1 202 826
Personalkostnader	3	-	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-157 822	-261 137
Summa rörelsekostnader		-918 532	-1 467 959
Rörelseresultat		-137 815	-661 084
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 162	-
Räntekostnader	5	-97 976	-119 879
Summa finansiella poster		-95 814	-119 879
Resultat efter finansiella poster		-233 629	-780 963
Årets resultat		-233 629	-780 963

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	12 585 296	12 743 118
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		12 585 296	12 743 118
Summa anläggningstillgångar		12 585 296	12 743 118
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 869	2 781
Övriga fordringar		26 567	1 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	41 540	40 696
Summa kortfristiga fordringar		71 976	44 521
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	777 525	566 101
Summa kassa och bank		777 525	566 101
Summa omsättningstillgångar		849 501	610 622
SUMMA TILLGÅNGAR		13 434 797	13 353 740
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 686 684	6 446 684
Fond för yttre underhåll		-	510 661
Summa bundet eget kapital		8 686 684	6 957 345
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-832 741	-562 439
Årets resultat		-233 629	-780 963
Summa ansamlad förlust		-1 066 370	-1 343 402
Summa eget kapital		7 620 314	5 613 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 677 058	4 878 058
Summa långfristiga skulder		2 677 058	4 878 058
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	2 900 000	2 386 500
Leverantörsskulder		57 997	298 107
Skatteskulder		53 040	51 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	126 388	125 472
Summa kortfristiga skulder		3 137 425	2 861 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 434 797	13 353 740

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 337 kr per bostadslägenhet under 2018. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnaden	1%
-Fastighetsförbättringar	1-2,5%
-Inventarier	20%

Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	709 675	684 704
Hysesintäkter bostäder	64 906	111 184
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	6 204	11 036
Övriga avgifter och intäkter	-68	-49
Summa	780 717	806 875

Not 2 Drifts - och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel och städning	34 475	27 148
Löpande reparationer	28 046	14 810
Periodiskt underhåll	179 588	716 900
Fjärrvärme	180 739	182 318
Fastighetsel	24 543	21 717
Vatten	26 020	26 591
Sophämtning	12 516	11 972
Försäkringspremier	16 748	14 985
Tomträttsavgäld	60 904	60 904
Kabel-tv	4 625	4 551
Fastighetsavgift	26 740	26 300
Revisionsarvoden	16 575	17 154
Kameral förvaltning (avtal)	30 810	30 264
Mäklarprovision	51 200	-
Övriga förvaltningskostnader	17 749	14 985
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	5 121	3 080
Juridik (stadgar & andelstal)	38 400	-
Bankavgifter	2 740	20 582
Övriga kostnader	3 171	8 565
Summa	760 710	1 202 826
Specificering löpande reparationer		
Bostäder	5 112	6 215
Gemensamma utrymmen	-	3 669
Installationer	22 934	-
Markytor	-	4 926
Summa	28 046	14 810
Specificering periodiskt underhåll		
Bostäder	15 900	88 147
Gemensamma utrymmen	-	243 563
Installationer	163 688	-
Markytor	-	92 440
Fasad	-	292 750
Summa	179 588	716 900

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	-	3 996
Summa	-	3 996

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	71 906	71 905
Fastighetsförbättringar	85 916	189 232
Summa	157 822	261 137

Not 5 Räntekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	97 759	119 685
Övriga räntekostnader	217	194
Summa	97 976	119 879

Not 6 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	14 708 858	14 067 477
-Årets investeringar		641 381
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	14 708 858	14 708 858
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 965 740	-1 704 603
-Årets avskrivningar	-157 822	-261 137
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 123 562	-1 965 740
Redovisat värde vid årets slut	12 585 296	12 743 118
Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
Summa	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde bostäder	15 600 000	15 600 000
Summa	15 600 000	15 600 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	17 058	16 748
Kameral förvaltning	8 075	7 566
Tomträttsavgäld	15 226	15 226
Kabel-tv	1 181	1 156
Summa	41 540	40 696

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB	777 525	566 101
Summa	777 525	566 101

Not 9 Skulder till kreditinstitut

SEB lånenr	Räntesats % 2018-12-31	Räntesats % 2017-12-31	Slutbet dag	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
26381541		0,84%		-	187 500
31824176	1,29%	1,29%	19-12-28	1 000 000	1 000 000
32062873	1,35%	3,16%	20-03-28	500 000	500 000
32780830	1,19%	0,98%	20-10-28	199 000	199 000
34559929		0,84%		-	1 500 000
34559953	2,14%	2,14%	22-12-28	1 578 058	1 578 058
34559961	1,66%	1,66%	19-01-28	1 500 000	1 500 000
41189843	1,21%	0,84%	19-06-28	400 000	400 000
41846445	1,93%	1,93%	22-12-28	400 000	400 000
Summa				5 577 058	7 264 558

Tre lån om 2 900 000 kr förfaller till betalning under 2019 och ska i sin helhet klassificeras som kortfristig skuld (se SRF u 8). Föreningen håller det för troligt att lånen kommer att förlängas i samband med att lånen förfaller.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	7 265 658	7 265 658
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	67 121	63 204
Upplupen ränta	1 004	2 191
Fjärrvärme	24 344	26 826
Fastighetsel	5 668	5 876
Revisionsarvode	17 000	17 000
Årsredovisning	11 250	10 375
Summa	126 387	125 472

Underskrifter

Stockholm den

Niklas Kindahl
Ordförande

Robin Karlsson
Kassör

Jens Engström
Ledamot

Chun Wai To
Ledamot

Maria Rosqvist
Ledamot

Maja Berggren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané
BoRevision AB