

Årsredovisning

2018

Brf Toppseglet 23

Org nr 716421-5183

Styrelsen för Brf Toppseglet 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-11-16.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet, Toppseglet 23 bebyggdes 1965 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1st bostadshus innehållande 11 lägenheter och 1 lokal som är hyresrätt.

2 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 801 kvm Total lokalyta: 253 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1965. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i början av året hos Länsförsäkringar Stockholm och har bytt till IF Försäkringar under senare delen av år 2017. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-05 bestått av:

Ordinarie	Anna Söderström	Ordförande
	Frans Carlqvist	Ledamot
	Jonas Widell	Ledamot
Suppleant	Patrik Berglund	

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Beatriz Pereira B-Trix Ekonomi & IT

Styrelsen har under året haft xx protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna samt beträffande service av fjärrvärmeanläggningen av ingenjör från Fastighetsägarna.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008-10-21 (intervall vart 10:e år)
OVK besiktning har skett 2015-09-29 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).
Ny besiktning senast 2021-09-29.

Väsentliga händelser under året.

Under 2018 har det målats om i trapphuset samt utförts löpande underhåll.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 18 (17) medlemmar.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	753	750	675	637
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	0	0	0
Soliditet (%)	-26	-25	-58	79
Kassalikviditet (%)	949	844	109	384

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 097 356	1 308 930	333 531	-3 922 082	188 289
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			43 155	-43 155	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				188 289	-188 289
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-7 267
Belopp vid årets utgång	1 097 356	1 308 930	376 686	-3 776 948	-7 267

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 776 948
årets förlust	-7 267
	-3 784 215

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	43 155
i ny räkning överföres	-3 827 370
	-3 784 215

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	752 716	749 964
Övriga rörelseintäkter		120	86 663
Summa rörelseintäkter		752 836	836 627
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-569 474	-430 516
Övriga externa kostnader	5	-119 621	-137 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 195	-20 880
Summa rörelsekostnader		-708 290	-588 649
Rörelseresultat		44 546	247 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 813	-59 827
Summa finansiella poster		-51 813	-59 689
Resultat efter finansiella poster		-7 267	188 289
Resultat före skatt		-7 267	188 289
Årets resultat		-7 267	188 289

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 288 765	2 307 960
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 288 765	2 307 960
Summa anläggningstillgångar		2 288 765	2 307 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	84 922
Övriga fordringar	8	1 306 631	1 308 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 039	19 224
Summa kortfristiga fordringar		1 322 670	1 412 833
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		280 526	274 450
Summa kassa och bank		280 526	274 450
Summa omsättningstillgångar		1 603 196	1 687 283
SUMMA TILLGÅNGAR		3 891 961	3 995 243

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 406 286	2 406 286
Yttre reparationsfond		376 686	333 531
Summa bundet eget kapital		2 782 972	2 739 817
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 776 948	-3 922 082
Årets resultat		-7 267	188 289
Summa fritt eget kapital		-3 784 215	-3 733 793
Summa eget kapital		-1 001 243	-993 976
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 724 332	4 789 332
Summa långfristiga skulder		4 724 332	4 789 332
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	65 000	65 000
Leverantörsskulder		25 733	28 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	78 139	106 648
Summa kortfristiga skulder		168 872	199 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 891 961	3 995 243

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	141 984	139 632
Hysesintäkter p-platser	12 400	14 400
Fastighetsskatt	15 180	15 180
Årsavgifter bostäder	583 152	583 152
Hysesbortfall	0	-2 400
	752 716	749 964

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	91 001	36 705
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	113 250	30 334
	204 251	67 039

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	2 234	17 587
Besiktning hiss + Serviceavtal	5 596	7 908
Yttre skötsel / Snöröjning	19 307	12 586
Sommarunderhåll/Trädgård	25 750	2 092
Fastighetsel	42 345	41 847
Uppvärmning	168 896	170 525
Vatten	22 206	21 220
Sophämtning	15 221	14 582
Fastighetsförsäkring	23 592	27 952
Kabel-TV / Internet	1 876	7 841
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	35 220	35 000
Arvode teknisk förvaltning	0	4 336
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 981	0
Öresutjämning	-1	1
	365 223	363 477

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode	106 080	104 623
Övriga externa tjänster/kostnader	6 282	26 261
Övriga förbrukningsinventarier/material	824	620
Möteskostnad stämma	4 184	2 000
Övriga förvaltningskostnader	1 263	206
Porto	180	140
Inkasso o KFM-avgifter	300	2 875
Kontorsmaterial	508	528
	119 621	137 253

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	1 960 375	1 960 375
Ingående anskaffningsvärde mark	1 076 276	1 076 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 036 651	3 036 651
Ingående avskrivningar enligt plan	-728 691	-709 496
Årets avskrivningar enligt plan	-19 195	-19 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-747 886	-728 691
Utgående redovisat värde	2 288 765	2 307 960
Taxeringsvärden byggnader	8 361 000	8 361 000
Taxeringsvärden mark	6 024 000	6 024 000
	14 385 000	14 385 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 455	129 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 455	129 455
Ingående avskrivningar	-129 455	-127 770
Årets avskrivningar	0	-1 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 455	-129 455
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	2 433	2 653
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 300 198	1 302 034
Avräkning skattekonto	4 000	4 000
	1 306 631	1 308 687

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	16 039	15 572
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	3 652
	16 039	19 224

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB Bolån	0,881 %	Löpande	2 300 000	2 300 000
SEB Bolån	1,010 %	Löpande	2 087 500	2 132 500
SEB Bolån	1,080 %	2020-06-28	401 832	421 832
Kortfristig del av lån			-65 000	-65 000
			4 724 332	4 789 332

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 464 332 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 957 000	4 957 000
	4 957 000	4 957 000

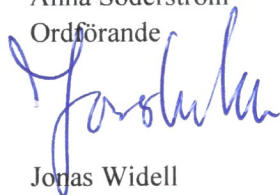
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Uppl räntekostnad Externt	984	2 836
Förskottsbetalda hyror/avgifter	47 623	58 260
Upplupna uppvärmningskostnader	20 562	25 294
Upplupna elavgifter	3 996	3 558
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	4 974	16 700
	78 139	106 648

Stockholm 2019-04-23



Anna Söderström
Ordförande

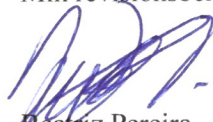


Jonas Widell



Frans Carlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats .



Beatriz Pereira
Revisor

Revisionsberättelse 2018

Till Årsstämman i BRF Toppseglet 23

Org. nr. 716421-5183

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Toppseglet 23 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2019-04-10



Beatriz Pereira

Extern revisor