

Årsredovisning
för
Brf Marsvinet 4

716420-3213

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Marsvinet 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 augusti 2007.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Marsvinet 4 i Stockholm kommun under 2003. Fastigheten köptes för 17 000 000 kr. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet består av 10 st bostadslägenheter, varav 1 hyresrätt samt 1 lokal. Den totala boytan är 653 kvm och lokalytan 220 kvm, totalt 873 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1,5 rum och kök
4 st	2 rum och kök
4 st	2,5 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 19 083 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 662 000 kr och markvärde 10 421 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 595 kr/kvm boyta per år.

Avgiften var oförändrad under 2018.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Samtliga boende i Brf Marsvinet 4 sitter i föreningens styrelse.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 4 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Flemming Kristensen Ulla Löfgren Eva Tillman Anna Frohm Grönqvist Åse Lytkens Meyer - flyttade våren 2018 Helena Bittkowski Charlotte Hilding Sahlin
Suppleant	Linda Lundqvist - flyttade augusti 2018 Susanne Martin Johan Ray

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Birgitta Larsson
Adeco Revisorer AB

Styrelsesammanträden

Ordinarie stämma 28/5. Styrelsen har haft 4 protokollförda möten under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslöt att inte tillåta korttidsuthyrning av lägenheterna som Airbnb eller motsvarande.

Inga större renoweringar har gjorts under året i huset. Endast mindre reparationer och underhållsarbeten.

Två lägenheter har sålts under 2018.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 11 (11) medlemmar.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter/lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	736	730	723	722
Resultat efter finansiella poster	104	89	-31	80
Soliditet (%)	76,0	76,0	75,9	75,6
Balansomslutning	19 980	19 872	19 778	19 893
Skuldränta (%)	1,0	1,0	1,1	1,3
Fatighetslån/kvm (kr)	7 106	7 106	7 106	7 106
Årsavgifter/kvm	595	595	595	595

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 424 302	2 754 571	432 624	-602 105	88 727	15 098 119
Disposition av föregående års resultat:			57 249	31 478	-88 727	0
Årets resultat					104 423	104 423
Belopp vid årets utgång	12 424 302	2 754 571	489 873	-570 627	104 423	15 202 542

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-570 628
årets vinst	104 423
	-466 205
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	57 249
i ny räkning överföres	-523 454
	-466 205

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	735 736	730 236
Övriga rörelseintäkter		1 139	440
Summa rörelseintäkter		736 875	730 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-328 057	-317 807
Övriga externa kostnader	4	-43 741	-86 017
Avskrivningar		-206 861	-206 861
Summa rörelsekostnader		-578 659	-610 685
Rörelseresultat		158 216	119 991
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	16 663
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 856	-48 078
Summa finansiella poster		-53 793	-31 264
Resultat efter finansiella poster		104 423	88 727
Årets resultat		104 423	88 727

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	5	17 774 430	17 970 743
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 142	21 690
Summa materiella anläggningstillgångar		17 785 572	17 992 433
Summa anläggningstillgångar		17 785 572	17 992 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 984	17 266
Summa kortfristiga fordringar		17 004	17 266
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 177 484	1 861 896
Summa kassa och bank		2 177 484	1 861 896
Summa omsättningstillgångar		2 194 488	1 879 162
SUMMA TILLGÅNGAR		19 980 060	19 871 595

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 424 302	12 424 302
Upplåtelseavgifter		2 754 571	2 754 571
Fond för yttre underhåll		489 873	432 624
Summa bundet eget kapital		15 668 746	15 611 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-570 628	-602 105
Årets resultat		104 423	88 727
Summa fritt eget kapital		-466 205	-513 378
Summa eget kapital		15 202 541	15 098 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 640 000	4 640 000
Summa långfristiga skulder		4 640 000	4 640 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 450	27 352
Skatteskulder		34 736	41 859
Övriga skulder		29 314	16 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	44 019	48 159
Summa kortfristiga skulder		137 519	133 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 980 060	19 871 595

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och balkonger	100 år
Standardförbättringar och fjärrvärmeanläggning	20 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	344 064	344 064
Hysesintäkter bostäder	81 984	81 192
Hyror lokaler	282 856	278 148
Fastighetsskatt lokal momspliktig	26 832	26 832
	735 736	730 236

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Kostnader i samband med städdagar	0	6 650
Städkostnader	50 150	19 209
Hyra av entrémattor	3 825	3 788
Hisservice/besiktning	2 826	21 310
Besiktningkostnader	4 623	0
Reparationer	64 195	67 949
Hissreparationer	2 922	0
Fastighetsel	18 739	18 678
Uppvärmning	119 957	101 713
Vatten och avlopp	18 662	17 747
Avfallshantering	20 443	17 282
Försäkringskostnader	27 793	24 159
Kabel-tv	9 984	10 005
Bredband	2 145	2 924
Försäkringsersättningar	-19 888	0
Förbrukningsinventarier	1 337	5 894
Förbrukningsmaterial	345	499
	328 058	317 807

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	-470	41 980
Föreningsgemensamma kostnader	680	0
Revisionsarvode	8 292	8 406
Ekonomisk förvaltning	28 903	26 820
Bankkostnader	2 652	3 779
Medlems-/föreningsavgifter	5 082	4 997
Övriga poster	-1 398	35
	43 741	86 017

Not 5 Byggnader och markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 077 267	20 077 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 077 267	20 077 267
Ingående avskrivningar	-2 106 524	-1 910 211
Årets avskrivningar	-196 313	-196 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 302 837	-2 106 524
Utgående redovisat värde	17 774 430	17 970 743

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 484	105 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 484	105 484
Ingående avskrivningar	-83 794	-73 246
Årets avskrivningar	-10 548	-10 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 342	-83 794
Utgående redovisat värde	11 142	21 690

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	0	2 129
Datakommunikation	731	683
Kabeltv	2 559	2 541
Fastighetsförsäkring	12 352	10 500
Hissen service	1 342	1 413
	16 984	17 266

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,04	3 490 000	3 490 000
SEB	1,15	1 150 000	1 150 000
		4 640 000	4 640 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	0	2 077
Revision	8 000	7 472
Fastighetsel	1 793	1 638
Värme	14 514	9 605
Förutbetalda avgifter och hyror	21 504	27 367
	45 811	48 159

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	7 990 000	7 990 000
	7 990 000	7 990 000

Stockholm

Flemming Kristensen

Ulla Löfgren

Eva Tillman

Anna Frohm Grönqvist

Åse Lytkens Meyer

Helena Bittkowski

Charlotte Hilding Sahlin

Min revisionsberättelse har lämnats

Larsson Birgitta
Godkänd revisor