

Årsredovisning
för
Brf Essingestupet 18

716417-7466

Räkenskapsåret

2017

ue
ds
a
2
K

Styrelsen för Brf Essingestupet 18, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Essingestupet 18 byggdes 1940 och har värdeår 1958. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 205 kvm varav 932 kvm utgör lägenhetsyta och 273 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 155 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Arén & Partners.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Driftia Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Filmat stammen som går under huset varvid ett par ordentliga skador upptäcktes

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Stambyte	2010	
Markanläggning	2012	
Fönster	2014	
Rätta till den sneda porten/entrén till uppgång 30	2016	
Låta spola och filma huvudstammen som går under hela huset.	2017	
Bytt ut gamla torkfläkten i tvättstugan till torkskåp	2017	
Bytt ut en av tvättmaskinerna i tvättstugan	2017	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Åtgärda den trasiga stammen längs hela huset, med relining eller nya rör.	2018	500 000-1 000 000
OVK	2018	
Försöka förlängda skorstenspipor (för att minska problemet med röklukt i närliggande lägenheter vid eldning i öppna spisar)	2018	25 000-30 000

ml
15
K
a

Medlemsinformation

Fastigheten består av 15st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 22 st och vid årets slut 23 st.

Föreningen har också 1 st bostadsrättslokal.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
303 Kafé och butik	115 kvm	2021-06-20
301 Blomsterhandel	46 kvm	2019-09-30
302 Butik Ateljé	32 kvm	2019-04-01

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kerstin Lundqvist	Ordförande
Lena Vannesjö	Sekreterare
Jonathan Svensson	Ledamot
Mattias Liverbro	Ledamot
Magnus Nilsson	Ledamot
Malin Westling	Suppleant
Josette Rosengren	Suppleant

Revisor har varit Johan Falk.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Malin Westling och Josette Rosengren.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 22 023 000kr varav 12 491 000kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 19 200 000kr samt lokaler 2 823 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Handwritten signatures and initials:
me
H
A
A

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	991 536	976 861	990 859	990 538
Resultat efter finansiella poster	104 403	215 661	136 081	-733 312
Soliditet (%)	8	7	4	2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	690	690	693	744
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 342	6 347	6 351	6 356
Elkostnad/kvm totalyta	12	14	11	12
Värmekostnad/kvm totalyta	205	206	197	198
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	31	28	27
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	55	55	5	5

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskomringingar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 453 709	268 454	-1 435 602	215 661	502 222
Reservering av yttre fond		66 069	-66 069		0
Disposition av föregående års resultat:			215 661	-215 661	0
Årets resultat				104 403	104 403
Belopp vid årets utgång	1 453 709	334 523	-1 286 010	104 403	606 625

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 219 941
reservering fond yttre underhåll	-66 069
årets vinst	104 403
	-1 181 607

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 181 607
	-1 181 607

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

ll
me x
ss xl

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	991 536	976 861
Summa rörelseintäkter		991 536	976 861
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-620 651	-501 086
Övriga externa kostnader	3	-48 426	-63 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 529	-91 273
Summa rörelsekostnader		-782 606	-655 639
Rörelseresultat		208 930	321 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 544	-106 551
Summa finansiella poster		-104 527	-105 561
Resultat efter finansiella poster		104 403	215 661
Resultat före skatt		104 403	215 661
Årets resultat		104 403	215 661

Handwritten notes:
m
ml α
s hef

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 438 118	5 551 647
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		5 439 218	5 552 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 223	33 659
Övriga fordringar		128 159	128 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27 785	16 892
Summa kortfristiga fordringar		239 167	179 398
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		372 726	372 726
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 171 628	969 480
Summa omsättningstillgångar		1 783 521	1 521 604
SUMMA TILLGÅNGAR		7 222 739	7 074 351

h
me α
IS ul

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 453 709

1 453 709

Fond för yttre underhåll

334 523

268 454

Summa bundet eget kapital

1 788 232

1 722 163

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 286 010

-1 435 602

Årets resultat

104 403

215 661

Summa ansamlad förlust

-1 181 607

-1 219 941

Summa eget kapital

606 625

502 222

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

6 418 450

6 423 450

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-5 000

-5 000

Summa långfristiga skulder

6 413 450

6 418 450

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

5 000

5 000

Leverantörsskulder

30 299

29 295

Övriga skulder

10 735

6 865

Förutbetalda avgifter och hyror

63 904

68 596

Upplupna kostnader

8

92 726

43 923

Summa kortfristiga skulder

202 664

153 679

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 222 739

7 074 351

de
mo a
15 jul

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	77 år
Stambyte	50 år
Tvättstuga	50 år
Markanläggning	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	699 123	687 124
Årsavgifter lokaler, moms	53 684	53 684
Hysesintäkter lokaler, moms	238 717	236 023
Öres- och kronutjämning	15	31
Övriga rörelseintäkter	-3	0
	991 536	976 862

de
α
VH
JS WH

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	30 505	29 301
Fastighetsskötsel extradeb	0	4 833
Trädgårdsskötsel	7 319	0
Snöröjning/sandning	0	1 120
Städning grundavtal	11 646	0
Övr. besiktn./kontroller	1 110	7 975
Hysesrätt	6 956	0
Hyseslokal	0	195
Tvättstuga	104 848	13 612
Trapphus	2 250	0
Vind	0	1 342
Dörrar och lås	0	20 702
VA	53 225	24 970
Värme	0	5 155
Ventilation	2 462	0
El	7 160	2 570
Portar	9 000	0
Markytor	955	0
Gård	0	5 812
Elavgifter	14 115	16 779
Uppvärmning	247 456	248 281
Vatten	38 410	37 552
Sophämtning	6 738	10 284
Grovsopor	0	4 684
Fastighetsförsäkring	19 542	18 669
Självrisker	9 000	0
Fastighetsskatt	28 230	28 230
Kommunal fastighetsavgift	19 725	19 020
	620 652	501 086

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 264	5 509
Administration, kontorsmaterie	1 028	1 654
Styrelseomkostnader	7 943	4 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 842	36 955
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	3 222
Bankkostnader	1 803	1 816
Medlems- och föreningsavgifter	0	8 780
Trivselkostnader	546	1 344
	48 426	63 280

Handwritten signature:
L
all
or lll

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 102 080	7 102 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 102 080	7 102 080
Ingående avskrivningar	-2 390 433	-2 299 159
Årets avskrivningar	-113 529	-91 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 503 962	-2 390 433
Utgående redovisat värde	4 598 118	4 711 647
Taxeringsvärden byggnader	9 532 000	9 532 000
Taxeringsvärden mark	12 491 000	12 491 000
	22 023 000	22 023 000
Bokfört värde byggnader	4 598 118	4 711 647
Bokfört värde mark	840 000	840 000
	5 438 118	5 551 647

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	6 619	6 303
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 497	9 339
Förutbetald amortering	1 250	1 250
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 390	0
Förutbetalts låneränta	6 029	0
	27 785	16 892

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,70	3 mån	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,70	3 mån	266 100	266 100
Stadshypotek	1,70	3 mån	479 300	479 300
Stadshypotek	1,70	30 dagar	463 750	468 750
Stadshypotek	1,70	3 mån	209 300	209 300
Stadshypotek	1,55	3 mån	2 500 000	2 500 000
			6 418 450	6 423 450
Kortfristig del av långfristig skuld			5 000	5 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	6 453 450	6 453 450
	6 453 450	6 453 450

h
MP
15/12
bal

Not 8 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	17 344	12 289
Upplupen kostnad el	1 153	1 276
Upplupen kostnad värme	71 168	30 358
Upplupen kostnad städ	3 060	0
	92 725	43 923

Stockholm den 15/5 2018



Kerstin Lundqvist
Ordförande



Lena Vannesjö
Sekreterare



Jonathan Svensson
Ledamot



Mattias Liverbro
Ledamot



Magnus Nilsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Johan Falk
Revisor