

Årsredovisning

för

Brf Tranhalsen 9

769609-4510

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Tranhalsen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är av Skatteverket klassad som oäkta bostadsrättsförening och deklarerar som oäkta bostadsrättsförening.

För att en bostadsrättsförening ska klassas som äkta ska den till minst 60% bedriva kvalificerad verksamhet. Något förenklat skall det kvalificerade underlaget bestå av intäkter från privatägda bostadsrättslägenheter till minst 60%. Garageplatser kan i vissa fall räknas till det kvalificerade underlaget. Lokaler, hyresrätter och bostadsrätter som ägs av juridiska personer räknas som icke kvalificerat underlag. En bostadsrättsförening som inte uppnår 60% kvalificerat underlag skall beskattas som en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Fastigheten Tranhalsen 9 är byggd 1938 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 51 bostadslägenheter varav 50 är upplåtna med bostadsrätt och en är upplåten med hyresrätt, samt 6 lokaler.

Föreningen förvärvade fastigheten 2004 för ombildning till bostadsrättsförening. Den totala bostadsytan är 2 429 kvm och lokalytan 836 kvm.

Fastighetens värdeår är 1939.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Vardia.

Föreningen är frivilligt registrerad för moms avseende uthyrning av lokaler.

Föreningens nuvarande stadgar är registrerade 2017-08-17

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning hanteras av:
Princip Redovisning AB

Teknisk förvaltning hanteras av:
Svandammens byggnadsfirma, enskild näringsidkare.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet avsätter föreningen 0,3% av taxeringsvärdet till fond för yttre underhåll. Detta genom omföring från årets resultat till bundet eget kapital.

Föreningen följer en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Föreningens lokalhyresgäster:

Kontraktstid

Prime Burger City AB	2018-01-01-- 2022-12-31
Asian Market i Stockholm AB	2018-10-01-- 2021-09-30
Stenugnsbageriet Le Violin Digne AB	2017-10-01-- 2020-09-30
Jonny Abboud (Frisör)	2017-10-01-- 2020-09-30
Swedish Crystal Norrmalm AB	2018-10-01-- 2023-09-30
Ristorante La Volpia AB	2019-04-01-- 2024-03-31

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande projekt har bedrivits/slutförts under räkenskapsåret:

Omförhandling lokalhyresgäster

Pan Pacific Travel har sålt sin verksamhet. Nya ägare är Swedish Crystal AB. Styrelsen har omförhandlat kontraktet med Ristorante La Volpia AB (Kol o Kox).

Rättelseanmaning

Lägenhetsinnehavaren till lägenhet 1103 har anmodats av styrelsen att återställa lägenheten från kontor till bostad.

Inspektion miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen har kontrollerat egenkontrollen i vår fastighet. Några mindre synpunkter konstaterades som föreningen har åtgärdat. En synpunkt var att föreningen minst en gång om året ska ge medlemmarna möjlighet att samla in grovavfall från medlemmarna.

Bokningsproppar

Införskaffande av en ny bokningstavla jämte bokningsproppar har gjorts.

PUL/GDPR

Styrelsen har informerat medlemmarna om hur föreningen hanterar relevanta personuppgifter.

Ekonomi

Alla lån är omlagda till samma ränta på 0,97%. Lånen är idagsläget rörliga.

Äkta/oäkta förening

Fastighetsägarna jobbar fortfarande med frågan. Avvaktar utslag i domstol.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 68 st och vid årets slut 68 st. Under 2018 har fem överlåtelser och en nyupplåtelse skett.

Styrelsen har haft 7 protokollförda styrelsemöten, samt några informella telefonmöten.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Anders Westlund (ordförande)

Erik Freyschuss

Lars-Olof Thorsell

Margarethe Ankarlou

Adriana Ionescu

Revisor:

Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB

Revisorssuppleant:

Claudio Henriksson, Stromson Revisionsbyrå KB

Inga höjningar av årsavgifterna är planerade för år 2019.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp och vid pantnoteringar debiteras pantsättaren en avgift motsvarande 1% av ett prisbasbelopp. Vid andrahandsupplåtelse tar föreningen ut en avgift på 10% av gällande prisbasbelopp per år som debiteras ägaren av bostadsrätten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 037	3 995	4 005	3 831
Resultat efter finansiella poster	1 177	663	280	-891
Soliditet (%)	66,0	65,8	58,1	58,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 386 483	22 203 973	2 623 800	-11 387 133	662 959	58 490 082
Disposition av föregående års resultat:			-559 400	1 222 359	-662 959	0
Årets resultat					922 479	922 479
Belopp vid årets utgång	44 386 483	22 203 973	2 064 400	-10 164 774	922 479	59 412 561

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 164 774
årets vinst	922 479
	-9 242 295
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	250 800
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-9 493 095
	-9 242 295

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 037 036	3 994 723
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 037 036	3 994 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 718 659	-2 233 903
Övriga förvaltningskostnader	4	-309 579	-272 901
Personalkostnader	5	-83 535	-50
Avskrivningar	6, 7	-506 546	-514 468
Summa rörelsekostnader		-2 618 319	-3 021 322
Rörelseresultat		1 418 717	973 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-241 415	-312 630
Summa finansiella poster		-241 415	-310 442
Resultat efter finansiella poster		1 177 302	662 959
Resultat före skatt		1 177 302	662 959
Skatter			
Skatt på årets resultat		-254 823	0
Årets resultat		922 479	662 959

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

83 488 013

83 994 559

Summa materiella anläggningstillgångar

83 488 013

83 994 559

Summa anläggningstillgångar

83 488 013

83 994 559

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

755 850

602 399

Övriga fordringar

176 429

109 220

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 250

16 250

Summa kortfristiga fordringar

948 529

727 869

Kassa och bank

Kassa och bank

5 612 000

4 184 419

Summa kassa och bank

5 612 000

4 184 419

Summa omsättningstillgångar

6 560 529

4 912 288

SUMMA TILLGÅNGAR

90 048 542

88 906 847

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 590 456	66 590 456
Fond för yttre underhåll		2 064 400	2 623 800
Summa bundet eget kapital		68 654 856	69 214 256
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 164 774	-11 387 133
Årets resultat		922 479	662 959
Summa fritt eget kapital		-9 242 295	-10 724 174
Summa eget kapital		59 412 561	58 490 082
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	29 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	240
Leverantörsskulder		186 540	243 902
Skatteskulder		254 823	0
Övriga skulder		136 914	92 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 057 704	1 080 282
Summa kortfristiga skulder		1 635 981	1 416 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 048 542	88 906 847

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent per år	År
Byggnader	1,00	100
Om- och tillbyggnader	2,25	40
Inventarier	10,0	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 400 472	1 366 686
Årsavgifter lokaler	2 267 765	2 285 275
Separat debiterad F-skatt lokaler	167 883	162 860
Hysesintäkt bostäder	79 205	78 674
Debiterade intäkter för kabel-tv	91 188	89 847
Övriga intäkter	30 523	11 380
	4 037 036	3 994 722

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	69 504	135 670
Städning	50 000	59 375
Hiss	25 952	42 395
Snöröjning	12 121	5 332
Reparation och underhåll	219 324	808 490
El	96 039	95 806

Fjärrvärme	495 194	555 721
Vatten	109 317	90 086
Sophantering	56 433	56 516
Fastighetsförsäkring	49 840	44 559
Kabel-Tv Com hem	90 297	114 605
Övriga driftskostnader	84 408	83 983
Fastighetskatt lokaler	240 000	258 560
Fastighetsavgift bostäder	68 188	65 750
Porttelefon	0	3 055
Ändrad taxering	0	-186 000
Vattenskada/fuktmätning	6 542	0
Självrisk	45 500	0
	1 718 659	2 233 903

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	-3 308	25 596
Medlems- och styrelsemöten	10 046	9 579
Arvode ek förvaltning	71 293	79 100
Konsultarvode	142 047	64 144
Övriga fastighetskostnader	70 880	17 937
Övriga förvaltningskostnader	18 620	76 545
	309 578	272 901

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	68 250	0
Sociala avgifter	15 285	50
	83 535	50

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	90 457 534	90 457 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 457 534	90 457 534
Ingående avskrivningar	-6 462 976	-5 956 430
Årets avskrivningar	-506 546	-506 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 969 522	-6 462 976
Utgående redovisat värde	83 488 012	83 994 558
Taxeringsvärden byggnader	33 800 000	33 200 000
Taxeringsvärden mark	49 800 000	51 400 000
	83 600 000	84 600 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 49 888 700 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	79 228	79 228
Försäljningar/utrangeringar	-79 228	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	79 228
Ingående avskrivningar	-79 228	-71 306
Försäljningar/utrangeringar	79 228	
Årets avskrivningar	0	-7 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-79 228
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för långfristiga skulder	241 415	312 581
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	49
	241 415	312 630

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank 2752273850 Ränta 0,557	2 250 000	2 250 000
Swedbank 2752273835 Ränta 0,803	12 500 000	12 500 000
Swedbank 2850640992 Ränta 0,482	8 750 000	8 750 000
Swedbank 2851788121 Ränta 0,803	5 500 000	5 500 000
	29 000 000	29 000 000

Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Anders Westlund
Styrelseordförande

Erik Freyschuss
Ledamot

Adriana Ionescu
Ledamot

Lars-Olof Thorsell
Ledamot

Margarethe Ankarlou
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revisionsbyrå KB