

Årsredovisning för

Brf Vaktparaden

769604-2915

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF vaktparaden
Org. nr. 769604-2915

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vaktparaden avger härmed årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31.

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

Föreningen bildades den 12 april 1999 och stadgarna registrerades hos Patent- och Registreringsverket (PRV) den 17 maj 1999. Uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket 11 november 2018.

Av fastighetens 17 lägenheter är 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet upplåten med hyresrätt.

Styrelsen har 2002-02-06 beslutat att vid överlåtelse av bostadsrätt skall tas ut en överlåtelseavgift om 2,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

STYRELSE

Styrelsen, som omvaldes vid ordinarie föreningsstämma den 2018-05-14, har under verksamhetsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 haft följande sammansättning:

Michael von Rosen	ledamot, ordförande
Carl-Johan Berg	ledamot
Isabella Lindskoug	ledamot
Anna Wedin	ledamot
Birgitta Prytz	ledamot
Joakim Engerstam	ledamot

Styrelsen har under 2018 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 9 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2018 valdes Ingrid Berg till revisor.

Bilagda balans- och resultaträkningar utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Järnlodet 17 i Stockholms kommun med adress Sibyllegatan 11, 114 42 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1906, är ombyggd 1987. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden innehåller 17 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 246 m² och med följande fördelning:

1 st	22 kvm	1 st	118 kvm
3 st	34 kvm	1 st	121 kvm
4 st	49 kvm	1 st	126 kvm
1 st	50 kvm	1 st	144 kvm
2 st	63 kvm	1 st	173 kvm
1 st	68 kvm		

Dessutom innehåller byggnaden kommersiella lokaler om sammanlagt 301 m², som vid årets utgång var upplåtna med hyresrätt till tre hyresgäster.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet år 2018 uppgår till 45 324 000 kr (förra året 45 324 000 kr), varav 17 493 000 kr faller på byggnaden och 27 831 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 39 400 000 kr bostäder och 5 924 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Arvoden

Något arvode till styrelsen och revisorn har inte utgått.

Överlåtelser

Under året har, enligt datum för överlåtelseavtal, lägenheten 07 och 12 överlåtits till nya medlemmar.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Fastigheten har gemensamt och enligt en på årsstämman fastställd ansvarsfördelning skötts av medlemmarna. Städningen har av MBC Städservice AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB, enligt avtal.

Ingen avsättning till reparationsfonden har skett, i enlighet med föreningens stadgar.

Under året har kostnaderna för löpande reparationer och underhåll (exkl. jourkostnad) uppgått till 581 430 kr (förra året 413 119kr)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större underhållsåtgärder under året har varit målning av yttertak samt underhållsmålning och byte av yttre fönsterfoder på fönster mot gården.

Fastighetslån

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing. skuld 2018-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg. skuld 2018-12-31</i>
SEB	0,88	2020-10-28	960 000	-	960 000
SEB	1,15	2019-10-28	3 560 000	-	3 560 000
Totalt			4 520 000	-	4 520 000

Ställda panter: 10 000 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

Nyckeltal i kr

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	578	578	578	580	580
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 628	3 628	3 748	4 039	4 481
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	35	30	28	21	25
Värmekostnad/kvm totalyta	114	106	116	110	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	47	45	46	35	35

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

Under 2016 har bostadsytan ökat från 1243 kvm till 1246 kvm.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Kapital-tillskott</i>	<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	21 559 735	1 190 041	392 594	1 303 393	-115 963
<i>Disposition av föregående års resultat</i>				-115 963	115 963
Årets resultat					-243 175
Belopp vid årets utgång	21 559 735	1 190 041	392 594	1 187 430	-243 175

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-243 175
jämte balanserat resultat	1 187 430
Balanseras i ny räkning	944 255

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 240 336	1 230 229
SUMMA INTÄKTER		<u>1 240 336</u>	<u>1 230 229</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-65 035	-62 367
Reparationer		-581 430	-413 119
Taxebundna kostnader		-340 687	-315 850
Övriga driftskostnader		-59 304	-54 058
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-54 749	-57 263
Summa driftskostnader		<u>-1 101 205</u>	<u>-902 657</u>
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-262 659	-261 434
Summa avskrivningar		<u>-262 659</u>	<u>-261 434</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-1 363 864</u>	<u>-1 164 091</u>
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	7 862	6 588
Räntekostnader m.m.	7	-45 541	-107 094
Summa finansiella poster		<u>-37 679</u>	<u>-100 506</u>
Skatter:	8		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-81 969	-81 595
Summa skatter		<u>-81 969</u>	<u>-81 595</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-243 175</u>	<u>-115 963</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		11 986 156	11 986 156
Byggnader	4	16 528 662	16 779 096
Inventarier/maskiner	4	94 605	85 830
		<u>28 609 423</u>	<u>28 851 082</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 609 423</u>	<u>28 851 082</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	68 162	83 488
		<u>68 162</u>	<u>83 488</u>
Kassa, plusgiro och bank	10	227 880	220 799
Summa omsättningstillgångar		<u>296 042</u>	<u>304 287</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 905 465</u>	<u>29 155 369</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 559 735	21 559 735
Upplåtelseavgift		1 190 041	1 190 041
Balkongupplåtelse		392 594	392 594
		23 142 370	23 142 370
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 187 430	1 303 393
Årets resultat		-243 175	-115 963
		944 255	1 187 430
Summa eget kapital		24 086 625	24 329 800
<i>Långfristiga skulder</i>	<i>11</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 577 500	4 577 500
<i>Kortfristiga skulder</i>	<i>12</i>		
Leverantörsskulder		51 675	85 515
Skatteskulder		7 069	6 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 596	155 598
Summa kortfristiga skulder		241 340	248 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 905 465	29 155 369

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	10 000 000	10 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-161 206	-34 368
Avskrivningar	262 659	261 434
Betald skatt	-81 969	-81 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 484	145 471
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	15 326	-19 485
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 729	-168 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 081	-42 659
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 000	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-150 000
Årets kassaflöde	7 081	-192 659
Likvida medel vid årets början	220 799	413 459
Likvida medel vid årets slut	227 880	220 800

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Byggnad 1,32 %

Inventarier 20 %

Maskiner 10 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	720 492	720 499
Hyror bostäder	74 724	74 724
Hyror lokaler	378 552	372 240
Fastighetsskatt, lokaler	59 244	59 244
Överlåtelseavgifter	2 274	3 360
Diverse intäkter	5 050	162
Summa	1 240 336	1 230 229

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Städning	40 588	39 564
Snöröjning	9 875	9 875
Gården	883	1 129
Hiss, service och besiktning	6 831	4 071
Värmeanläggning, service	6 546	6 464
Förbrukningsmaterial	312	796
Korttidsinventarier	-	468
Summa	65 035	62 367

Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Reparation lås	-	5 220
Reparation hiss	9 139	-
Reparation tak	202 500	-
Reparation fönster	369 791	406 001
Reparation övrigt	-	1 898
Summa	581 430	413 119

Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	43 636	37 626
Värme	176 922	164 532
Vatten	72 643	69 209
Sophämtning	47 486	44 483
Summa	340 687	315 850

Övriga driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	20 373	19 507
Kabel-TV och bredband	38 931	34 551
Summa	59 304	54 058

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	40 500	40 500
Administrationskostnader	1 714	1 653
Avgifter till organisation	5 082	4 997
Övriga driftskostnader	7 453	10 113
Summa	54 749	57 263

Not 4 Byggnad och inventarier/maskiner

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad	19 005 138	19 005 138
Avskr byggnad	-2 476 476	-2 226 042
Restvärde	16 528 662	16 779 096
Inventarier	-	30 000
Avskrivningar inventarier	-	-30 000
Restvärde	-	-
Maskiner	131 000	185 788
Avskrivningar maskiner	-36 395	-99 958
Restvärde	94 605	85 830

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	19 220 926	19 220 926
- Nyanskaffningar	21 000	
- Avyttringar och utrangeringar	-105 788	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 356 000	-2 094 566
- Årets avskrivning enligt plan	-262 659	-261 434
- Avyttringar och utrangeringar	105 788	
Redovisat värde vid årets slut	16 623 267	16 864 926

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	17 493 000	17 493 000
Taxeringsvärde mark:	27 831 000	27 831 000
Summa taxeringsvärde	45 324 000	45 324 000

Not 5 Utdelningar m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utdelning skattefri	7 862	6 588
Summa	7 862	6 588

Not 6 Ränteintäkter m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Summa	-	-

Not 7 Räntekostnader m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Låneräntor	42 778	104 384
Kapital- och bankkostnader	2 763	2 710
Summa	45 541	107 094

Not 8 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt lokaler	59 240	59 240
Fastighetsavgift	22 729	22 355
Summa	81 969	81 595

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	31 839	50 157
Skattekonto	115	115
Skattefordran	2 859	1 877
Förskottsbetalda kostnader	33 349	31 339
Summa	68 162	83 488

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	4 306	2 256
Bank	223 574	218 543
Summa	227 880	220 799

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån SEB 342 792 17	960 000	960 000
Lån SEB 342 792 84	3 560 000	3 560 000
Kunddeposition	57 500	57 500
Summa	4 577 500	4 577 500

Not 12 Kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	51 675	85 515
Skatteskuld	7 069	6 956
Upplupna räntekostnader	1 783	1 275
Upplupna kostnader	29 866	30 700
Förskottsbetalda avgifter	84 109	60 041
Förskottsbetalda hyror	43 642	42 710
Balkongfond	23 196	20 872
Summa	241 340	248 069

Underskrifter

Stockholm den 8/3 2019



Michael von Rosen



Carl-Johan Berg



Anna Wedin



Isabella Lindskoug




Birgitta Prytz



Joakim Engerstam

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 APRIL 2019



Ingrid Berg