

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Kocksgatan 28**  
769603-7709

Räkenskapsåret

2018

ML JP  
PS

Alup

Styrelsen för Brf Kocksgatan 28, 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*

#### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Dagakarlen 35 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av 1 flerbostadshus med totalt 17 bostadslägenheter.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum o kök

9 st 2 rum o kök

3 st 3 rum o kök

2 st 4 rum o kök

1 st 5 rum o kök

Byggnadernas totala yta är 1 379 kvm fördelat på boytan om 1 252 kvm och lokaler om 127 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 39 720 000 kr, varav 19 196 000 kr avser byggnader och 20 524 000 kr mark.

Byggnadernas uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket innebär 119 160 kr för 2018.

Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

#### Fastighetsförvaltning

Fastum AB svarar för den ekonomiska förvaltningen

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2018-05-22 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

JP

MM PJ



Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

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	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 999 280	2 056 706	761 178	-1 110 829	-243 940	16 462 395
Disposition av föregående års resultat:			-35 334	-208 606	243 940	0
Årets resultat					-79 802	<b>-79 802</b>
Belopp vid årets utgång	14 999 280	2 056 706	725 844	-1 319 435	-79 802	16 382 593

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 319 435
årets förlust	-79 802
	<b>-1 399 237</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	119 160
ianspråk tas	-142 465
i ny räkning överföres	-1 375 932
	<b>-1 399 237</b>

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

an JP  
P5

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	859 992	825 888
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>859 992</b>	<b>825 888</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-636 806	-802 340
Övriga externa kostnader	4	-130 203	-114 503
Avskrivningar	5, 6, 8, 9	-151 039	-134 654
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-918 048</b>	<b>-1 051 497</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-58 056</b>	<b>-225 609</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 746	-19 101
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 746</b>	<b>-18 331</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-79 802</b>	<b>-243 940</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-79 802</b>	<b>-243 940</b>

JP

PT

Alup

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 9	17 839 363	17 961 982
Inventarier, verktyg och installationer	7, 8	196 258	84 240
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 035 621</b>	<b>18 046 222</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	20 900	20 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 900</b>	<b>20 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 056 521</b>	<b>18 067 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 020 758	1 090 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 260	34 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 061 018</b>	<b>1 124 694</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000	3 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		67 879	67 879
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>67 879</b>	<b>67 879</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 131 897</b>	<b>1 195 573</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 188 418</b>	<b>19 262 695</b>

MA OP  
AT

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 055 986	17 055 986
Fond för yttre underhåll		725 844	761 178
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 781 830</b>	<b>17 817 164</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 319 435	-1 110 830
Årets resultat		-79 802	-243 940
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 399 237</b>	<b>-1 354 770</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 382 593</b>	<b>16 462 394</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 650 000	2 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 650 000</b>	<b>2 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		59 444	34 921
Skatteskulder		6 475	15 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	89 906	100 163
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>155 825</b>	<b>150 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 188 418</b>	<b>19 262 695</b>

AK  
JP PJ  
AKup

## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-79 802	-243 940
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		151 039	134 654
Förändring skatteskuld/fordran		-5 315	6 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>65 922</b>	<b>-103 263</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	-9 541
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 010	46 323
Förändring av leverantörsskulder		24 523	-63 151
Förändring av kortfristiga skulder		-10 256	-4 977
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>74 179</b>	<b>-134 609</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-140 438	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-20 900	-20 900
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-161 338</b>	<b>-20 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-87 159</b>	<b>-155 509</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 150 641	1 285 250
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 063 482	1 129 741

*PK PJ*



## 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	200 år
Markanläggningar	25 år
fastighetsförbättring	20 år
Internet	10 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	500 016	500 016
Hyror lokaler	211 308	207 792
Kabel-TV och bredband	30 024	29 190
Debiterad fastighetsskatt	13 524	-16 230
Hysesintäkter bostäder	42 240	42 240
Vatten, ej moms	54 996	54 996
Värmeavgifter	7 884	7 884
	<b>859 992</b>	<b>825 888</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Städkostnader	19 075	29 217
Serviceavtal	0	1 193
Reparationer	34 300	208 739
Planerat underhåll	142 465	154 494
Fastighetsel	63 240	75 636
Uppvärmning	203 434	166 186
Vatten och avlopp	102 917	76 109
Avfallshantering	18 803	17 163
Förbrukningsinventarier	1 690	0
Försäkringskostnader	19 850	39 217
Försäkringsersättningar	0	-12 740
Kabel-tv	4 917	4 838
Bredband	23 630	33 082
Förbrukningsmaterial	2 485	9 206
	<b>636 806</b>	<b>802 340</b>

JP 97  
Ahp

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskatt	25 200	25 200
Fastighetsavgift	22 355	22 355
Porto	1 000	1 000
Revisionsarvode	3 125	3 125
Ekonomisk förvaltning	49 684	49 312
Bankkostnader	2 137	2 835
Rest/förseningsavgifter	100	0
Kostnader för styrelsemöten	-4 000	6 670
Övriga poster	5 526	4 006
Föreningsgemensamma aktivitet.	1 502	0
Konsultarvoden	3 030	0
Övriga arvoden	20 544	0
	<b>130 203</b>	<b>114 503</b>

#### Not 5 Fastighetsförbättringar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 188 010	1 188 010
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 188 010</b>	<b>1 188 010</b>
Ingående avskrivningar	-717 604	-666 406
Årets avskrivningar	-51 198	-51 198
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-768 802</b>	<b>-717 604</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>419 208</b>	<b>470 406</b>

#### Not 6 Markanläggning

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	271 218	271 218
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>271 218</b>	<b>271 218</b>
Ingående avskrivningar	-130 186	-119 337
Årets avskrivningar	-10 849	-10 849
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-141 035</b>	<b>-130 186</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 183</b>	<b>141 032</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 438	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 438</b>	<b>0</b>

PP  
PP

Brf Kocksgatan 28  
Org.nr 769603-7709

10 (12)

Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-16 385	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 385</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 053</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Internet

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	120 345	120 345
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 345</b>	<b>120 345</b>
Ingående avskrivningar	-36 105	-24 070
Årets avskrivningar	-12 035	-12 035
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 140</b>	<b>-36 105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 205</b>	<b>84 240</b>

#### Not 9 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	12 114 438	12 114 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 114 438</b>	<b>12 114 438</b>
Ingående avskrivningar	-944 093	-883 521
Årets avskrivningar	-60 572	-60 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 004 665</b>	<b>-944 093</b>
Redovisat värde mark	6 240 772	6 240 772
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>6 240 772</b>	<b>6 240 772</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 350 545</b>	<b>17 411 117</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 196 000	19 196 000
Taxeringsvärden mark	20 524 000	20 524 000
	<b>39 720 000</b>	<b>39 720 000</b>

#### Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	20 900	20 900
	<b>20 900</b>	<b>20 900</b>

11 st aktier à 1 900 kr.

SK PT  
JP  
ATG

### Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4 255	7 682
Avräkningskonto förvaltare	1 016 503	1 082 762
	<b>1 020 758</b>	<b>1 090 444</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	13 734	13 171
Försäkring	20 544	19 850
Comhem	1 256	1 229
Bredband	4 726	0
	<b>40 260</b>	<b>34 250</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,130	3-mån	2 650 000	2 650 000
			<b>2 650 000</b>	<b>2 650 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	4 166	3 911
Fastighetsel	3 155	2 972
Fjärrvärme	24 528	27 070
Avfall	941	770
Förutbetalda avgifter och hyror	56 317	65 440
Städavgifter	799	0
	<b>89 906</b>	<b>100 163</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	6 500 000	6 500 000
	<b>6 500 000</b>	<b>6 500 000</b>

SP  
SA P C

Stockholm den 2019-05-20

  
Jennie Pomoell  
Ordförande

  
Anne Hopfgarten

  
Per Jakobsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20



Lena Allvin  
Revisor  
Reco Södermalm

ReCo  
5

**BOKSLUTSRAPPORT**  
**FÖR PERIOD 2018-01-01—2018-12-31**  
Till styrelsen i Brf Kocksgatan 28  
Organisationsnummer 769603-7709

Jag har biträtt Brf Kocksgatan 28 med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 enligt ovan. Årsredovisningen för nämnda period utvisar ett resultat efter finansiella poster om minus 79 802,48 kr (föregående räkenskapsår 2017-01-01--2017-12-31, minus 243939,79 kr) samt en balansomslutning om 19 188 418,09 kr (föregående räkenskapsårs 2017-01-01—2017-12-31, 19 265 695 ,57 kr). Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen samt för att det uppfyller de krav som ställs enligt lag och norm.

Mitt arbete med årsredovisningen grundas på det räkenskapsmaterial och den övriga information som har tillhandahållits mig. Jag har utfört mitt arbete i enlighet med Svensk standard för redovisningstjänster, Reko. Det innebär att jag har beaktat bestämmelserna i bokföringslagen och årsredovisningslagen i tillämpliga delar och annan relevant normgivning. Jag har vidare genomfört kontroller och rimlighetsanalyser för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Jag har inte utfört någon revision eller översiktlig granskning och gör följaktligen inte heller något bestyrkande av årsredovisningen.

Stockholm den 20 maj 2018



Lena Allvin  
Redovisningskonsult  
ReCo Södermalm AB