

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Västra Portvaksstugan, som registrerades 2016-01-08 hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger till anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar registrerades 2017-03-02 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-10-18 hos Bolagsverket.

#### Föreningens fastigheter:

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Gustavsberg 1:307 med 3 lägenheter respektive 1:469 med bygglov att bygga 10 lägenheter genom köp av ett aktiebolag 2016-06-27. Totalytan är enligt taxeringsbeskeden 1 082 kvm varav 1 082 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 1 260 kvm. Föreningen disponerar även 3 st parkeringsplatser i en garagesamfällighet.

Marken innehas med äganderätt.

#### Lägenhetsförteckning 1:307:

1 st	1 RoK	38 kvm
1 st	2 RoK	57 kvm
1 st	4 RoK	94 kvm

#### Lägenhetsförteckning 1:469:

1 st	1 RoK	51 kvm
4 st	2 -3 RoK	99-104 kvm
5 st	3 - 4 RoK	86 kvm

Byggnaderna är fullvärdes- och entreprenadförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Historia:

Västra Portvaksstugan (Gustavsberg 1:307) är en byggnad från 1889 med tegel tillverkat i Gustavsberg. Byggnaden var ursprungligen ett sadelmakeri till i samverkan med grannbyggnaden Stallet. Byggnaden har för Gustavsbergs Porslinsfabrik haft olika verksamheter bl.a. för utvecklingsavdelningen med ett ljudlaboratorium för toalettstolar mm. På senare år fram till 2013 var byggnaden ett butikshus Antikhuset för försäljning av bl.a. gammalt hushållsporlin.

I samband med den nya detaljplanen 2013 för fabriksområdet klassades byggnaden att vara av kulturhistoriskt värde och skall bevaras. Byggnaden skall innehålla bostäder

-2014 erhöles bygglov för ombyggnad av byggnaden till tre lägenheter

-Den nya detaljplanen innehöll även plats för en nybyggnad för bostäder (nu - Gustavsberg 1:469).

-Starbesked för denna byggnad erhöles 2016-04-25. Sprängningsarbeten påbörjades i april 2016 och källarvåningen stomme var klar i augusti att mottaga en stomme av prefabricerade byggelement, vilket gav täthus i september 2016. Huset var inflyttningsklart i juni 2017.

-Bygganden fick interimistiskt slutbesked i juni 2017 och slutbesked 2017-07-06.

-De första boenden flyttande in den 1:a juni 2017.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Interimsstyrelsen "överlämnade" föreningen till de boende i samband med föreningsstämman den 28 maj 2018. I övrigt inga speciella händelser.

#### Stämman:

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 maj 2018.

# Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

## Styrelse:

Styrelsen har under året har följande sammansättning:

Helén Serner  
Carina El Sineity  
Malin Gehlin  
Ulf Ununger  
Christer Svensson

Styrelsen har under året hållit två st protokollförda sammanträden.

Inget styrelsearvode har utbetalats. Föreningen har inte heller haft någon anställd under året.

## Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

## Medlemsinformation:

Föreningen hade 13 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 1 överlåtelse skett.

## Fastighetsavgift:

Föreningen är befriad från fastighetsavgift (To.m. 2027).

Föreningens säte är Gustavsberg

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning	761 067	272 142	0
Resultat efter finansiella poster	-447 389	-318 060	-55 168
Soliditet (%)	77,46	55,11	-0,23
Balansomslutning	58 378 751	61 295 385	22 670 000

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 780 000	41 530	276 530	-318 060
Resultatdisposition			-318 060	318 060
Reservering underhållsfond		83 060	-83 060	
Årets resultat				-447 388
Belopp vid årets utgång	33 780 000	124 590	-124 590	-447 388

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-124 590
Avsättning yttre underhållsfond	83 060
Årets resultat	-447 389
	-488 919

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-488 919
	-488 919

**Brf. Västra Portvaksstugan**  
Org.nr. 769631-4629

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	761 067	272 142
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>761 067</u>	<u>272 142</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-221 261	-165 035
Övriga externa kostnader	3	-301 396	-63 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-436 152	-218 076
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-958 809</u>	<u>-446 280</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-197 742	-174 138
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-7 900	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-241 747	-143 922
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-249 647</u>	<u>-143 922</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-447 389	-318 060
<b>Resultat före skatt</b>		-447 389	-318 060
<b>Årets resultat</b>		<u>-447 389</u>	<u>-318 060</u>



## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		45 670 000	33 780 000
Fond för yttre underhåll		124 590	41 530
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 794 590</b>	<b>33 821 530</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-124 590	276 530
Årets resultat		-447 389	-318 060
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-571 979</b>	<b>-41 530</b>

##### Summa eget kapital

45 222 611 33 780 000

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		13 000 000	13 000 000
Fastighetslån		50	14 396 772
<b>Summa långfristiga skulder</b>	10	<b>13 000 050</b>	<b>27 396 772</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		38 766	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		700	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	116 624	117 913
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>156 090</b>	<b>118 613</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**58 378 751 61 295 385**

# Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

100

### Noter till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Medlemsavgifter	697 755	269 042
Hyra p-platser	37 000	3 100
Fiber	26 313	0
	<hr/> 761 068	<hr/> 272 142

  

Not 2 Driftkostnader	2018	2017
El för belysning	81 239	53 045
Vatten och avlopp	58 117	61 562
Övriga fastighetskostnader	435	9 069
Fiberanslutning	52 784	0
Fastighetsförsäkring	28 686	41 359
	<hr/> 221 261	<hr/> 165 035

  

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Reklamkostnader	10 653	5 212
Garantikostnader	0	20 834
Revision	23 813	10 000
Redovisningstjänster	84 526	24 231
Bankkostnader	1 250	992
Stämpelavgifter	0	1 900
UC	184	0
Konsultarvoden	78 625	0
Teknisk förvaltning	54 194	0
Sommarunderhåll	5 779	0
Vinterunderhåll	32 625	0
Förbrukningsinventarier	9 167	0
Förbrukningsmaterial	580	0
	<hr/> 301 396	<hr/> 63 169

  

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader och liknande resultatposter	241 747	143 922



**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	58 620 000	23 611 244
	Nybyggnation	0	35 008 756
	Utgående anskaffningsvärden	58 620 000	58 620 000
	Ingående avskrivningar	-218 076	0
	Årets avskrivningar	-436 152	-218 076
	Utgående avskrivningar	-654 228	-218 076
	Redovisat värde	57 965 772	58 401 924
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	3 293 000	3 293 000
	Byggnader	11 883 000	11 883 000
		15 176 000	15 176 000
<b>Not 6</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	MB2		
	Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
	Försäljningar	-50 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	50 000
	Redovisat värde	0	50 000
<b>Not 7</b>	<b>Fordringar hos garagesamfällighet</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Garagesamfälligheten Ga96	200 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	200 000	0
	Redovisat värde	200 000	0
<b>Not 8</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	VP Gustavsberg	16 432	212 365
	Stockholm Vatten	127	127
		16 559	212 492
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring	11 312	12 852
		11 312	12 852

## Brf. Västra Portvaksstugan

Org.nr. 769631-4629

### NOTER

Not 10	Långfristiga skulder		2018-12-31	2017-12-31
	Långgivare	Ränteändr. dag		
	VM Holding Fastighetslån		50	14 436 773
	Stadshypotek, ränta 2,25%	2019-01-24	2 100 000	2 100 000
	Stadshypotek, ränta 2,25%	2019-02-14	10 900 000	10 900 000
			<u>13 000 050</u>	<u>27 436 773</u>

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2018-12-31	2017-12-31
	El december		10 528	10 375
	Revision		0	10 000
	Redovisning		10 000	10 000
	Låneränta		29 334	40 001
	Medlemsavgifter		59 878	44 437
	Fiber		3 887	0
	Hyra p-platser		3 000	3 100
			<u>116 627</u>	<u>117 913</u>

Not 12	Ställda säkerheter		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar		13 000 000	13 000 000

#### Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Not 14 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av Håkan Svensson, AB Södermalms Redovisningsbyrå, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Far / SRE

**NOTER**

Gustavsberg 2019-

Helén Serner

Carina El Sineity

Malin Gehlin

Ulf Ununger

Christer Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Björn Söderman  
Lekmannarevisor