

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sunnanskog 13**  
769627-2918

Räkenskapsåret  
2018

Styrelsen för Brf Sunnanskog 13, 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*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-06-12. Stadgarna uppdaterades hos Bolagsverket 2018-11-05, efter beslut av föreningen, för att bättre kunna tillämpas på verksamheten.

#### Föreningens fastighet

År 2014-03-31 förvärvade föreningen fastigheten Sunnanskog 13 i Stockholms kommun. Den totala byggnadsytan uppgår till 578 kvm fördelat på 16 lägenheter och en lokal. Föreningen disponerar marken med tomträtt.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF skadeförsäkring.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2014-2018. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 14 948 000 kr, varav byggnadsvärdet är 10 361 000 kr och markvärde 14 587 000 kr. Värdeår är 2014.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Berg & Larsson som ingår i Fastum AB. Det nuvarande avtalet gäller till 2019-12-31

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om allmänt vinterunderhåll (snöskottning/sandning) med Veterankraft AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2014-02-20.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 815 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 42 000 tkr per år.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 7.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-09 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Magnus Ström Camilla Lind Matilda Sandén
Suppleant	Alexander de la Torre Walldén

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter i föreningen. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF skadeförsäkring.

### Revisor

Bo Jonsson  
Mazars SET AB

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2018 har föreningen sagt upp avtalet med städfirman CL Clean. Föreningen städar trapphusen själva 1-2 gånger per månad. Städning sker på frivillig basis. Övrigt underhåll sköts via felanmälan till styrelsen. Två gånger per år anordnas gemensamma trivseldagar med lättare trädgårdsarbete. Trivseldagar avslutas med grillning i trädgården. Fiber har dragits in till fastigheten.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 20 (21) medlemmar. Under året har 2 (6) medlemmar tillträtt och 3 (3) medlemmar utträtt ur föreningen. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning under en tidsperiod på 6 månader.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	514	475	450	369
Resultat efter finansiella poster	-122	-123	-153	-309
Soliditet (%)	83,3	83,3	83,3	84,0
Lån kr/kvm	9 516	9 516	9 516	9 516
Årsavgift kr/kvm	815	774	720	580
Ränta kr/kvm	203	212	233	275

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Ränta/kvm

Föreningens totala räntekostnad dividerat med boyta 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**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	28 500 000	77 770	-507 186	-123 125	<b>27 947 459</b>
		42 000	-165 125	123 125	<b>0</b>
Årets resultat				-131 530	<b>-131 530</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 500 000</b>	<b>119 770</b>	<b>-672 311</b>	<b>-131 530</b>	<b>27 815 929</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-672 311
årets förlust	-131 530
	<b>-803 841</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	42 000
i ny räkning överföres	-845 841
	<b>-803 841</b>

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

<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	516 134	472 954
Övriga rörelseintäkter		1 980	3 039
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>518 114</b>	<b>475 993</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-288 074	-255 346
Övriga externa kostnader	4	-66 198	-51 091
Avskrivningar	5	-169 621	-169 621
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-523 893</b>	<b>-476 058</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 779</b>	<b>-65</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 750	-123 060
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 750</b>	<b>-123 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-131 529</b>	<b>-123 125</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-131 530</b>	<b>-123 125</b>

<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	33 245 746	33 415 367
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 245 746</b>	<b>33 415 367</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 245 746</b>	<b>33 415 367</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		154 284	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 547	19 527
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>182 831</b>	<b>19 582</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 291	114 225
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 291</b>	<b>114 225</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>197 122</b>	<b>133 807</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 442 868</b>	<b>33 549 174</b>

<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		28 500 000	28 500 000
Fond för yttre underhåll		119 770	77 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 619 770</b>	<b>28 577 770</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-672 311	-507 186
Årets resultat		-131 530	-123 125
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-803 841</b>	<b>-630 311</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 815 929</b>	<b>27 947 459</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 500 000	5 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 500 000</b>	<b>5 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		52 102	15 901
Skatteskulder		22 890	23 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	51 947	61 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>126 939</b>	<b>101 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 442 868</b>	<b>33 549 174</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-131 530	-123 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		169 621	169 621
Förändring skatteskuld/fordran		-1 098	-10 347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>36 993</b>	<b>36 149</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	120
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 192	-102
Förändring av leverantörsskulder		36 201	-7 392
Förändring av kortfristiga skulder		-9 879	225
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>54 123</b>	<b>29 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>54 123</b>	<b>29 000</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		114 225	85 225
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>168 348</b>	<b>114 225</b>



## 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 150 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	471 134	440 954
Hyror lokaler	9 000	4 500
P-plats och garage	36 000	27 500
	<b>516 134</b>	<b>472 954</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	0	2 551
Trädgårdsskötsel	853	794
Städkostnader	15 000	16 250
Snöröjning/sandning	7 493	10 945
Hisservice/besiktning	0	2 080
Reparationer	47 471	16 076
Fastighetsel	92 250	94 066
Vatten och avlopp	24 911	23 781
Avfallshantering	12 433	11 972
Försäkringskostnader	19 275	18 409
Tomträttsavgäld	48 100	40 900
Kabel-tv	3 518	3 550
Förbrukningsinventarier	16 037	12 305
Förbrukningsmaterial	733	1 666
	<b>288 074</b>	<b>255 345</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsskatt	1 850	22 138
Fastighetsavgift	41 328	0
Revisionsarvode	0	5 000
Ekonomisk förvaltning	18 971	18 752
Bankkostnader	923	2 110
Konsultarvoden	1 363	2 813
Övriga poster	1 763	278
	<b>66 198</b>	<b>51 091</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärden	33 924 230	33 924 230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 924 230</b>	<b>33 924 230</b>
Ingående avskrivningar	-508 863	-339 242
Årets avskrivningar	-169 621	-169 621
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-678 484</b>	<b>-508 863</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 245 746</b>	<b>33 415 367</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsförsäkring IF	4 887	4 887
Tomrättsavgäld	12 625	12 625
Medlemskap i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna	4 160	2 015
Förvaltningsarvode Fastum	4 875	0
	<b>26 547</b>	<b>19 527</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank 2854857626	1,33	2019-01-28	2 750 000	2 750 000
Swedbank 2854857642	3,16	2019-03-25	2 750 000	2 750 000
			<b>5 500 000</b>	<b>5 500 000</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	7 227	6 533
Förutbetalda avgifter och hyror	33 423	44 714
El	11 297	10 579
P-avgift	2 000	0
	<b>53 947</b>	<b>61 826</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Företagsinteckning	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

Magnus Ström  
Ordförande

Camilla Lind

Matilda Sandén

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo Jonsson  
Revisor