

Årsredovisning
för
Brf Skeppargatan 58
769612-3467

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Skeppargatan 58, 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 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2007.

Föreningens fastighet

Brf Skeppargatan 58 äger och förvaltar fastigheten Gnistan 7 med adress Skeppargatan 58, Stockholm. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet uppfördes 1924 och har en totalyta om 1 658 kvm, varav 1 554 kvm lägenhetsyta och 104 kvm lokalyta.

	<u>Hustäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>
Hustadsrätt	19	0	1
Hyresrätt	0	3	10

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Garageplatserna i varnigarage hyrs ut till medlemmar och externa hyresgäster och en av parkeringarna upplåts med bostadsrätt. För närvarande är det ingen kö till garageplatser.

Två av lokalerna ligger i gatuplan och hyrs ut till frisörssalong respektive produktionsbyrå. Till varje bostadsrättslägenhet hör ett källarterråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2018 till 1 357 kr per lägenhet. Fastighetskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 48 512 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 912 000 kr och markvärde 31 600 000 kr. Värdeår är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Sedan tidigare gällande avtal

Försäkring	Brandkontoret
Bergvärme	HA Energi
Fjärrvärme	Stockholm Energi AB
El	Energikundservice Sverige AB
Gas	Stockholm Gas
Hiss	Hissen El Mek. Verkstad AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret Avd. Avfall
Återvinning	Suez Recycling AB
Städning	Trivsamma Hem
Bredband	OwnIT Broadband AB
Kabel-TV	Comhem AB
Takskotning	Fasadkungen Norr AB
Finansiering	Handelsbanken, Stadshypotek

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 392 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 september haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carl Sjöstedt	
	Christer Gustafsson	
	Daniel Tarschys	
	Anders Hultbom	
	Mikael Gustafsson	
	Stefan Pruchat	Avgått under året
	Rasmus Bender	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden. Utöver det har löpande ärenden hanterats digitalt.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Valberedning
Patrik Råberg
Johan Lantto

Revisorer
Agnes Ljung- Lindberg

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 27 medlemmar. Under året har det skett 5 överlåtelser.
Två av föreningens lägenheter har varit uthyrda i andrahand.

Underhåll & Investeringar

Föreningens underhåll följer en upprättad underhållsplan och en långsiktig ekonomisk plan.
Styrelsen konstaterar att efter de tidigare årens renoveringar, återstår endast uppfräschning av källare och källarförråd i underhållsplanen, förutom löpande återkommande underhåll.

Resultat & Finansiell Ställning

Föreningens ekonomi är, trots de betydande investeringar som gjordes i fastigheten under 2010 och 2011, stabil.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 304	1 276	1 289	1 393
Resultat efter finansiella poster	119	-56	171	113
Soliditet (%)	52,30	51,40	51,33	50,17
Årsavgift kr/kvm	392	392	514	514
Värme/ekostnad kr/kvm	-101	-92	-64	-53
Vattenkostnad kr/kvm	-26	-33	-30	-29
Räntenetto kr/kvm	-135	-182	-177	-306

Nettoomsättning

Körelsens 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 balansomsättning.

Övriga nyckeltal beräknas per kvm bostadsyta, totalbostadsyta: 1 554 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplysnings- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 989 360	357 564	149 145	-406 212	-55 683	23 034 174
Disposition av föregående års resultat:				-55 683	55 683	0
Årets resultat					119 442	119 442
Belopp vid årets utgång	22 989 360	357 564	149 145	-461 895	119 442	23 153 616

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-461 895
årets vinst	119 442
	-342 453

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	49 000
i ny räkning överföres	-391 453
	-342 453

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 304 269	1 275 857
Summa rörelseintäkter		1 304 269	1 275 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-500 962	-434 105
Övriga externa kostnader	4	-181 817	-183 434
Personalkostnader	5	53 882	-88 314
Avskrivningar	6	-342 669	-342 669
Summa rörelsekostnader		-971 566	-1 048 522
Rörelseresultat		332 703	227 335
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 261	-283 018
Summa finansiella poster		-213 261	-283 018
Resultat efter finansiella poster		119 442	-55 683
Årets resultat		119 442	-55 683

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	43 907 810	44 246 625
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 701	11 555
Summa materiella anläggningstillgångar		43 915 511	44 258 180
Summa anläggningstillgångar		43 915 511	44 258 180
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	121 427	510 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 873	35 235
Summa kortfristiga fordringar		172 300	545 758
Kassa och bank			
Kassa och bank		181 026	5 335
Summa kassa och bank		181 026	5 335
Summa omsättningstillgångar		353 326	551 093
SUMMA TILLGÅNGAR		44 268 837	44 809 273

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 346 924

23 346 924

Fond för yttre underhåll

149 145

149 145

Summa bundet eget kapital

23 496 069

23 496 069

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-461 895

-406 212

Årets resultat

119 442

-55 683

Summa fritt eget kapital

-342 453

-461 895

Summa eget kapital

23 153 616

23 034 174

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

20 401 861

20 851 462

Övriga skulder

23 792

23 792

Summa långfristiga skulder

20 425 653

20 875 254

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

420 000

420 000

Förskott från kunder

0

3 843

Leverantörsskulder

39 698

122 733

Skatteskulder

36 025

128 284

Övriga skulder

27 823

20 289

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

11

166 022

204 696

Summa kortfristiga skulder

689 568

899 845

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 268 837

44 899 273

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		119 442	-55 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		342 669	342 669
Förändring skatteskuld/fordran		-34 235	65 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		427 876	352 458
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 020	-17 645
Förändring av leverantörsskulder		-83 035	125 579
Förändring av kortfristiga skulder		-34 983	115 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten		293 838	575 746
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-449 601	-432 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-449 601	-432 008
Årets kassaflöde		-155 763	143 738
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		457 840	314 101
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		302 077	457 839

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	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	609 180	609 180
Hyror lokaler	238 284	234 324
P-plats och garage	370 880	353 786
Hysesint, övr objekt ej moms	7 550	15 000
Hysesintäkt bredband	39 336	39 336
Debiterad fastighetsskatt	24 201	24 204
Intäkt vatten, ej moms	6 600	0
Övriga intäkter	8 235	27
	1 304 269	1 275 857

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	25 089	39 551
Städkostnader	30 608	26 411
Snöröjning/sandning	20 691	0
Stomning (ej planerad)	6 753	0
Serviceavtal	3 508	4 195
Hisservice/besiktning	4 861	2 677
Besiktningkostnader	1 130	0
Reparationer	53 368	24 902
Hissreparationer	8 505	4 904
Planerat underhåll	27 855	22 925
Fastighetsel	69 415	75 036
Uppvärmning	87 141	68 266
Vatten och avlopp	41 012	52 059
Avfallshantering	26 949	20 123
Försäkringskostnader	33 124	32 079
Kabel-tv	18 212	22 088
Bredband	37 961	38 498
Förbrukningsmaterial	4 780	390
	500 962	434 104

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	72 130	97 356
Fastighetsavgift	26 740	26 140
Hemsida	485	943
Porto	180	0
Föreningsgemensamma kostnader	5 141	750
Ekonomisk förvaltning	45 980	48 279
Bankkostnader	0	1 535
Underhållsplan	24 079	0
Övriga poster	7 082	5 431
	181 817	183 434

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsesvode	-41 000	67 200
Sociala avgifter	-12 882	21 114
	-53 882	88 314

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	46 762 139	46 762 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 762 139	46 762 139
Ingående avskrivningar	-2 515 514	-2 176 699
Årets avskrivningar	-338 815	-338 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 854 329	-2 515 514
Utgående redovisat värde	43 907 810	44 246 625

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 532	38 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 532	38 532
Ingående avskrivningar	-26 977	-23 123
Årets avskrivningar	-3 854	-3 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 831	-26 977
Utgående redovisat värde	7 701	11 555

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	377	-5
Skattefordran	0	58 024
Avräkningskonto förvaltare	121 050	452 504
	121 427	510 523

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 740	12 740
Förutbetald kabel TV/bredband	9 490	9 490
Förutbetald servicekostnad hiss	1 413	1 368
Förutbetalda förvaltningskostnader	11 798	11 495
Övriga förutbetalda kostnader	0	142
Förutbetald medlemsavgift	4 340	0
Förutbetald avgift värmepump	11 092	
	50 873	35 235

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för räntebändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken	1,00	2019-06-30	11 810 399	11 840 000
Handelsbanken	1,00	2020-10-30	9 011 462	9 431 462
			20 821 861	21 271 462
Kortfristig del av långfristig skuld			420 000	420 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	0	3 093
Upplupna styrelsearvoden	0	41 000
Upplupna sociala avgifter	0	12 882
Upplupna elkostnader	39 298	7 255
Upplupna värmekostnader	1 004	25 918
Upplupna renhållningskostnader	476	465
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	2 287	7 545
Förutbetalda avgifter och hyror	122 957	106 538
	166 022	204 696

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	23 400 000	23 400 000
	23 400 000	23 400 000

Stockholm den _____ 2019

Christer Gustafsson

Daniel Tarschys

Anders Hultbom

Mikael Gustafsson

Carl Sjöstedt

Rasmus Bender

Min revisionsberättelse har lämnats den _____ 2019

Agnes Ijung Lindberg

Av föreningen utsedd revisor