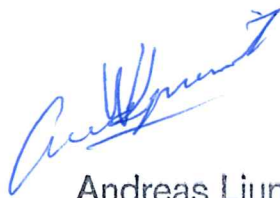


Årsredovisning
för
Brf Nyskeppet 3
769626-5904
Räkenskapsåret
2017

Vidimeras av:



Andreas Ljungqvist

Styrelsen för Brf Nyskeppet 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt för endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse för dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 september 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Grannarne 3 i Stockholms kommun den 23 oktober 2013. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 83 939 549 kr. Beloppet inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Bataeo Grannare 3 AB, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisas i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Mellanskillnaden (övertärdet) mellan marknadsvärdet och förvärvspriset har redovisats som en utdelningsintäkt. Posten aktier i dotterbolag har därefter minskats med övertärdet och har i resultaträkningen kvittats mot den emottagna utdelningen. Bataeo Grannarne 3 AB har därefter nedskrivits till substansvärdet..

Föreningen äger tomtmark och byggnader. Markareal för tomten uppgår till 627 kvadratmeter. Fastigheten består av 17 bostadslägenheter, varav en hyreslägenhet samt en lokal. Lägenhetsytan uppgår till 1 782 kvm. Byggnaden uppfördes 1919 och renoverades på 1970-talet. Värdeår är 1960.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är sedan 23 oktober 2013 fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift samt fastighetsskatt för lokaler som för närvarande är 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 50 975 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 975 000 kr och markvärde 32 000 000 kr. Värdeår är 1960.

NTA *AS* *LR*

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

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 353 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt årsstämans beslut efter förslag från styrelsen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Sven-Olof Linderöth
Lena Sandberg
Martin Timell
Cecilia Steffner

Suppleant

Andreas Ljungqvist
Peter von Sivers

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Hans Looft

Lundin & Looft Ekonomikonsulter AB

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande investeringar samt mer omfattande renoveringsarbeten har genomförts under året.

- Ombyggnad och renovering av gården, drändering med avrinning till nya stenkistor, stenläggning av gångar, elinstallationer samt gräsmatta med konstgräs och anläggande av rabatter m m, kostnad 600.000:-.
- Byte av portar, samt nytt låssystem i hela fastigheten, installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter, kostnad 950.000:-
- Omdragning av el i trapphus och källare samt nya armaturer i trapphus, kostnad 100.000:-.
- Stenarbeten trapphus, kostnad 50.000:-
- Installation av en s k avgastningsanläggning kopplad till fjärrvärmeanläggningen, kostnad 50.000:-.
- Stambyte i delar av lägenhet och i hyreslokal, kostnad 175.000:-
- Påbörjat målning av trapphus, lägenhetsdörrar, byte av anslagstavlor m m. nedlagd kostnad t o m årsskiftet, 250.000:-
- Ökning av insatskapitalet med 2 200 tkr efter försäljning av råvind.
- Verkställt återbetalning av insatser med ett totalt belopp om 5,0 mkr i enlighet med beslut på ordinarie föreningsstämma 30 maj 2016.
- Årlig besiktning har utförts på fastigheten, inget särskilt framkom.

Medlemsinformation

Föreningen hade per 2017-12-31 totalt 25 (25) medlemmar. Under verksamhetsåret har ingen (fyra) bostadsrätt bytt ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	976	1 138	1 482	1 472
Resultat efter finansiella poster	-1 175	-1 648	-935	-570
Soliditet (%)	84,04	84,38	78,69	73,50
Balansomslutning	92 485	96 822	87 431	94 874
Årsavgift/ kvm	353	346	591	591

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.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

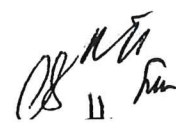
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 262 371	11 654 742	377 500	-1 944 980	-1 647 764	81 701 869
Ökning av insatskapital		2 200 000				2 200 000
Minskning av insatskapital	-4 999 998					-4 999 998
Disposition av föregående års resultat:			130 050	-1 777 814	1 647 764	0
Årets resultat					-1 174 996	-1 174 996
Belopp vid årets utgång	68 262 373	13 854 742	507 550	-3 722 794	-1 174 996	77 726 875

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 722 794
årets förlust	-1 174 996
	-4 897 790
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	130 050
	-5 027 840
	-4 897 790

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


11

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	976 128	1 137 766
Övriga rörelseintäkter		35 813	76 468
Summa rörelseintäkter		1 011 941	1 214 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-526 582	-1 085 467
Övriga externa kostnader	4	-416 756	-357 537
Personalkostnader		-124 849	-394 260
Avskrivningar	5, 6	-892 807	-846 299
Summa rörelsekostnader		-1 960 994	-2 683 563
Rörelseresultat		-949 053	-1 469 329
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	26 263
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 952	-205 077
Summa finansiella poster		-225 943	-178 435
Resultat efter finansiella poster		-1 174 996	-1 647 764
 Årets resultat		-1 174 996	-1 647 764



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

90 884 706

90 515 417

Inventarier, verktyg och installationer

6

953 019

73 125

Summa materiella anläggningstillgångar

91 837 725

90 588 542

Summa anläggningstillgångar

91 837 725

90 588 542

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

39 033

25 475

Summa kortfristiga fordringar

39 033

25 475

Kassa och bank

Kassa och bank

608 589

6 208 106

Summa kassa och bank

608 589

6 208 106

Summa omsättningstillgångar

647 622

6 233 581

 SUMMA TILLGÅNGAR

92 485 347

96 822 123



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

82 117 115

84 917 113

Fond för yttre underhåll

507 550

377 500

Summa bundet eget kapital

82 624 665

85 294 613

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 722 794

-1 944 980

Årets resultat

-1 174 996

-1 647 764

Summa fritt eget kapital

-4 897 790

-3 592 744

Summa eget kapital

77 726 875

81 701 869

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

14 045 579

12 745 579

Summa långfristiga skulder

14 045 579

12 745 579

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

397 414

83 025

Skatteskulder

98 096

199 640

Övriga skulder

17 274

9 425

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

200 109

2 082 585

Summa kortfristiga skulder

712 893

2 374 675

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 485 347

96 822 123

Handwritten signature

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	15-100 år
Ombyggnad och standardförbättring	100 år
Fjärrvärme	20 år
Trapphus inklusive hissinstallation	50 år
Inventarier	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	603 785	816 810
Hysesintäkter, bostäder	68 803	68 328
Hyror lokaler	303 540	252 628
	976 128	1 137 766

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	30 340	36 596
Städkostnader	47 958	40 842
Snöröjning/sandning	4 634	3 682
Hisservice/besiktning	23 406	32 093
Sotning	0	5 995
Reparationer	40 810	559 479
Planerat underhåll	0	1 400
Fastighetsel	10 529	20 073
Uppvärmning	225 440	266 869
Vatten och avlopp	19 510	6 751
Avfallshantering	40 174	61 277
Försäkringskostnader	26 090	24 941
Kabel-tv	5 028	4 818
Bredband	462	388
Förbrukningsinventarier	52 200	17 900
Förbrukningsmaterial	0	2 364
	526 581	1 085 468

[Handwritten signature]

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	98 105	94 820
Porto	0	540
Föreningsgemensamma kostnader	1 835	4 000
Revisionsarvode	24 060	40 306
Ekonomisk förvaltning	36 251	41 130
Bankkostnader	2 230	2 858
Kontorsmaterial	0	2 095
Serviceavg till branschorgan	0	4 950
Övriga poster	254 275	166 838
	416 756	357 537

Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnader	40 001 086	34 141 537
Årets investering	1 214 827	5 859 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	41 215 913	40 001 086
Ingående avskrivningar byggnader	-1 703 190	-876 391
Årets avskrivningar	-845 538	-826 799
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 548 728	-1 703 190
Redovisat värde mark	52 217 521	52 217 521
Utgående värde mark	52 217 521	52 217 521
Utgående redovisat värde	90 884 706	90 515 417

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	97 500	97 500
Inköp	927 163	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 024 663	97 500
Ingående avskrivningar	-24 375	-4 875
Årets avskrivningar	-47 269	-19 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 644	-24 375
Utgående redovisat värde	953 019	73 125

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisning	2 681	2 636
Kabel-TV	1 288	1 262
Försäkring	22 564	21 577
Upplupen hyresintäkt	12 500	0
	39 033	25 475

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,35	2018-04-03	12 745 579	12 745 579
Stadshypotek	1,35	2018-02-26	700 000	0
Stadshypotek	1,35	2018-05-07	600 000	0
			14 045 579	12 745 579

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Revision	24 000	22 870
Fasad och trapphus	0	419 596
Förbrukningsinventarier	0	17 450
Värme	23 200	36 774
El	1 750	2 236
Ränta	45 203	478
Bankavgift	0	337
Förskottsbetalda hyror och avgifter	105 955	82 844
	200 108	582 585

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

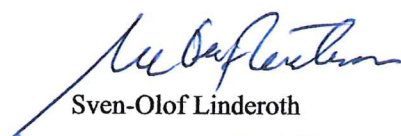
 Inget väsentligt har hänt efter årets slut.



Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000
	24 500 000	24 500 000

Stockholm den 22 maj 2018

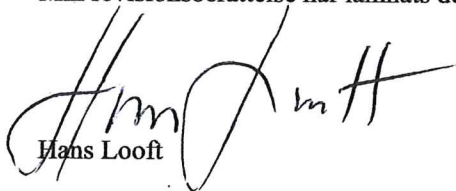

Sven-Olof Linderoth


Lena Sandberg


Cecilia Steffner


Martin Timell

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2018


Hans Looft