

Årsredovisning
för
Brf Nyskeppet 3
769626-5904

Räkenskapsåret
2018

107 AL
B H E

Styrelsen för Brf Nyskeppet 3, 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

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 27 oktober 2018.

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.

HL
MT BH L

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 349 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 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sven-Olof Linderöth Lena Sandberg Martin Timell Cecilia Steffner Andreas Ljungqvist
-----------	---

Suppleanter	Katarina Rakovic Peter von Sivers
-------------	--------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Hans Looft
Lundin & Looft Ekonomikonsulter AB

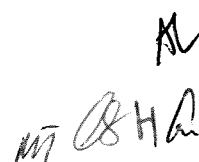
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört målning och renovering av entréer, lägenhetsdörrar och trapphus m.m. till en total kostnad av 650.000:- inkl. moms.

Ingått avtal om upplåtelse av hyreslokal till bostadsrätt för bostad o/e lokaländamål.

Tillträde beräknas ske under första halvåret 2019.

Köpeskillingen uppgår till 7.300.000:- varav handpenning erlagts med 1.000.000:-.



Medlemsinformation

Föreningen hade per 2018-12-31 totalt 25 (25) medlemmar. Under verksamhetsåret har 2 (0) bostadsrätter bytt ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	911	976	1 138	1 482
Resultat efter finansiella poster	-1 344	-1 175	-1 648	-935
Soliditet (%)	85,88	84,04	84,38	78,69
Fastighetslån/kvm (kr)	7 545	7 882	7 152	9 847
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,03	1,69	1,35	1,44
Årsavgift/kvm (kr)	349	353	346	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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

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	68 262 373	13 854 742	507 550	-3 722 794	-1 174 996	77 726 875
Ökning av insatskapital	6 485 142	814 858				7 300 000
Disposition av föregående års resultat:			130 050	-1 305 046	1 174 996	0
Årets resultat					-1 344 126	-1 344 126
 Belopp vid årets utgång	74 747 515	14 669 600	637 600	-5 027 840	-1 344 126	83 682 749

Handwritten signature and initials: 
CH
MT

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 027 839
årets förlust	-1 344 126
	-6 371 965

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	130 050
i ny räkning överföres	-6 502 015
	-6 371 965

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



Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	911 470	976 128
Övriga rörelseintäkter		4 887	35 813
Summa rörelseintäkter		916 357	1 011 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-883 682	-526 582
Övriga externa kostnader	4	-249 577	-416 756
Personalkostnader		-88 229	-124 849
Avskrivningar	5, 6	-897 434	-892 807
Summa rörelsekostnader		-2 118 922	-1 960 994
Rörelseresultat		-1 202 565	-949 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		240	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 801	-225 952
Summa finansiella poster		-141 561	-225 943
Resultat efter finansiella poster		-1 344 126	-1 174 996
 Årets resultat		-1 344 126	-1 174 996

AL
BHQ
MT

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	90 071 631	90 884 706
Inventarier, verktyg och installationer	6	901 785	953 019
Summa materiella anläggningstillgångar		90 973 416	91 837 725

Summa anläggningstillgångar

90 973 416

91 837 725

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		6 343 841	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 844	39 033
Summa kortfristiga fordringar		6 378 685	39 033

Kassa och bank

Kassa och bank		83 728	608 589
Summa kassa och bank		83 728	608 589
Summa omsättningstillgångar		6 462 413	647 622

 **SUMMA TILLGÅNGAR**

97 435 829

92 485 347

AL
BH
MT

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 747 515	68 262 373
Upplåtelseavgifter	14 669 600	13 854 742
Fond för yttre underhåll	637 600	507 550
Summa bundet eget kapital	90 054 715	82 624 665

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 027 839	-3 722 794
Årets resultat	-1 344 126	-1 174 996
Summa fritt eget kapital	-6 371 965	-4 897 790
Summa eget kapital	83 682 750	77 726 875

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	13 445 579	14 045 579
Summa långfristiga skulder		13 445 579	14 045 579

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		7 892	397 414
Skatteskulder		153 540	98 096
Övriga skulder		0	17 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	146 068	200 109
Summa kortfristiga skulder		307 500	712 893

 **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

97 435 829

92 485 347

AL
H
MT
K

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

År 2016 ändrades redovisningsprincipen från K2 till K3.

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

	2018	2017
Årsavgifter	621 353	603 785
Hysesintäkter, bostäder	68 796	68 803
Hyror lokaler	221 321	303 540
	911 470	976 128

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	39 758	30 340
Trivselåtgärder	1 528	0
Städkostnader	41 853	47 958
Drift	482	0
Snöröjning/sandning	0	4 634
Hisservice/besiktning	2 562	23 406
Sotning	4 568	0
Reparationer	12 811	40 810
Hissreparationer	38 396	0
Planerat underhåll	384 380	0
Fastighetsel	11 982	10 529
Uppvärmning	257 520	225 440
Vatten och avlopp	20 626	19 510
Avfallshantering	20 288	40 174
Försäkringskostnader	27 077	26 090
Kabel-tv	5 117	5 028
Bredband	0	462
Förbrukningsinventarier	13 669	52 200
Förbrukningsmaterial	1 066	0
	883 683	526 581

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
10/17

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	98 479	98 105
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 835
Revisionsarvode	17 500	24 060
Ekonomisk förvaltning	35 849	36 251
Bankkostnader	9 530	2 230
Konsultarvoden	80 137	0
Serviceavg till branschorgan	5 082	0
Övriga poster	3 000	254 275
	249 577	416 756

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 215 913	40 001 086
Årets anskaffningar	33 125	1 214 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	41 249 038	41 215 913
Ingående avskrivningar byggnader	-2 548 728	-1 703 190
Årets avskrivningar	-846 200	-845 538
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 394 928	-2 548 728
Redovisat värde mark	52 217 521	52 217 521
Utgående värde mark	52 217 521	52 217 521
Utgående redovisat värde	90 071 631	90 884 706

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 024 663	97 500
Årets anskaffningar	0	927 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 024 663	1 024 663
Ingående avskrivningar	-71 644	-24 375
Årets avskrivningar	-51 234	-47 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 878	-71 644
 Utgående redovisat värde	901 785	953 019



MT

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisning	0	2 681
Kabel-TV	1 280	1 288
Försäkring	22 564	22 564
Hiss	11 000	0
Upplupen hyresintäkt	0	12 500
	34 844	39 033

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,350	2019-01-03	12 745 579	12 745 579
Stadshypotek	1,350	2019-02-28	700 000	700 000
Stadshypotek	1,350	amorterat	0	600 000
			13 445 579	14 045 579

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Revision	24 000	24 000
Värme	34 312	23 200
El	2 667	1 750
Ränta	42 422	45 203
Förskottsbetalda hyror och avgifter	42 667	105 955
	146 068	200 108

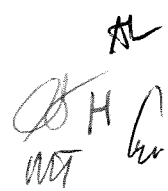
Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upplåtelsen av hyreslokalen till bostadsrätt pågår och vi avvaktar bygglov för bostadsdelen från Stadsbyggnadskontoret. Köparen har accepterat att genomföra köpet, i enlighet med avtalet, oavsett om bygglovet för bostad beviljas eller ej.

Vi har genomfört ett byte av avloppsstammar för lokalen och övrig källardel på Skeppargatan. Kostnad c a 150 000:-.

En OVK-besiktning har genomförts av samtliga lägenheter under mars månad. Besiktningen visar att det krävs en del smärre åtgärder, bl a anslutna köksfläktar i några av lägenheterna, för att uppnå ett godkänt resultat.

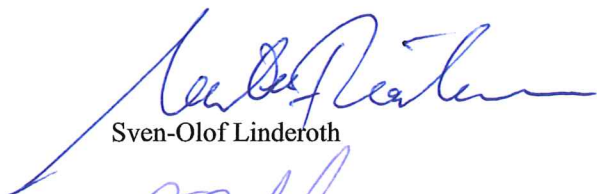
 Arbetet med att bygga cykel- och förråd för sopkärl på gården har påbörjats.



Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	24 500 000	24 500 000
	24 500 000	24 500 000

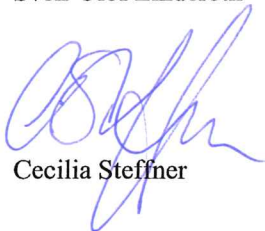
Stockholm 17 maj 2019



Sven-Olof Linderöth



Lena Sandberg



Cecilia Steffner



Martin Timell



Andreas Ljungqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2019



Hans Looft

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Nyskeppet 3

org.nr 769626-5904

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nyskeppet 3 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

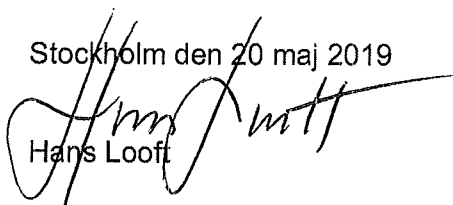
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min uppfattning är årsredovisningen upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens vägledning 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 maj 2019


Hans Looff