

Årsredovisning
för
Brf Stockbrasan 2
769621-8309

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Stockbrasan 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Stockholm Stockbrasan 2 byggdes 1958 och har värdeår 1958. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5488 kvm varav 5268 kvm utgör lägenhetsyta och 220 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 7517 kvm. Marken till fastigheten innehas med tomträtt.

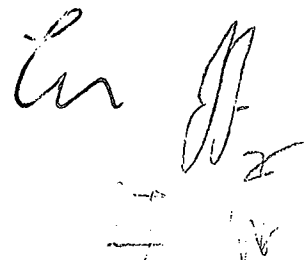
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Jensen Drift AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fasadenoveringen av huskropp 14-24 påbörjades
- Asfaltering av körbanan utanför huskropp 12-24
- Ombildat en fd hyresrätt till bostadsrätt, lgh 27



Byggnadens tekniska status

| Utförda renoveringar | År |
|--|-----------|
| Fasadrenovering, huskropp nr 14-24 | 2018-2019 |
| Fasadrenovering, huskropp nr 2-12 | 2016-2017 |
| Renovering trapphus | 2016-2017 |
| Byte av portar till trapphus | 2016-2017 |
| Byte till branddörrar i källargångar | 2016-2017 |
| Fönsterbyte till 3-glasfönster | 2015 |
| Byte av radlatorventiler i lägenheter och garage | 2014 |
| Byte av stamregleringsventiler | 2014 |
| Omläggning av tak | 2013 |
| Rörstambyte | 2012 |
| Byte av elstigar | 2012 |
| Upprustning av innergård | 2011 |
| Renovering av föreningslokal | 2011 |

Medlemsinformation

Fastigheten består av 68 st medlemslägenheter varav 11 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 90 st och vid årets slut 97 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 12 st lägenheter, 17 st garage, 3 st lokaler samt 35 st p-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet | Yta | Kontraktets löptid |
|-------------------------------|---------|--------------------|
| Björn Johanssons Bandhagen AB | 150 kvm | 2021-09-30 |
| T-I Måleri AB/BMP Måleri | 25 kvm | 2020-09-30 |
| Outhyrd lokal* | 20 kvm | - |
| Outhyrd lokal* | 20 kvm | - |

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|-------------|
| Jerry Jonasson | Ordförande |
| Lara All | Kassör |
| Lisa Johansson | Sekreterare |
| Erik Rosander | Ledamot |
| Marcus Gaé Lordh | Suppleant |

Revisor har varit Anders Slättås.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Inga arvoden har utbetalats till styrelse under 2018.

Ekonomi

Skattvärde för fastigheten är 65 491 000 kr varav 23 969 000 kr avser mark.

Fastighetens skattvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 64 600 000 kr samt lokaler 891 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 2%.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1% av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Nettoomsättning | 4 559 | 4 402 | 4 538 | 3 985 |
| Resultat efter finansiella poster | -673 | -731 | -403 | -4 538 |
| Sollditet (%) | 47 | 47 | 47 | 47 |
| Årsavgift/kvm boarea | 554 | 536 | 534 | 499 |
| Lån/kvm boarea | 9 248 | 9 260 | 9 273 | 9 573 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 23 | 20 | 23 | 19 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 145 | 149 | 151 | 141 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 40 | 38 | 36 | 35 |
| Avsättn. till underhållsfond/kvm tot. | 36 | 36 | 36 | 18 |

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Sollditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 44 959 455 | 11 242 572 | 494 040 | -10 759 364 | -731 305 | 45 205 398 |
| Reservering yttre fond | | | 196 473 | -196 473 | | 0 |
| Ökning av insatskapital | 527 350 | 1 372 650 | | | | 1 900 000 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -731 305 | 731 305 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -673 135 | -673 135 |
| Belopp vid årets utgång | 45 486 805 | 12 615 222 | 690 513 | -11 687 142 | -673 135 | 46 432 263 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

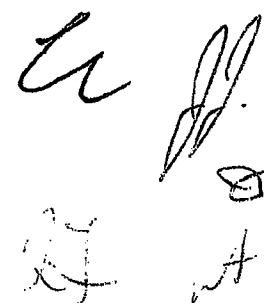
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|--------------------|
| ansamlad förlust | -11 490 669 |
| reservering yttre fond | -196 473 |
| årets förlust | -673 135 |
| | -12 360 277 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -12 360 277 |
| | -12 360 277 |

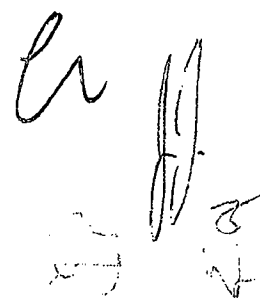
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Handwritten signature and a circular stamp, likely an official seal or approval mark.

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 4 182 969 | 4 086 306 |
| Övriga rörelseintäkter | | 376 475 | 315 425 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 559 444 | 4 401 731 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -2 365 930 | -2 229 956 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -231 294 | -210 387 |
| Arvoden och personalkostnader | 4 | -105 000 | -131 483 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 527 199 | -1 451 849 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 229 423 | -4 023 675 |
| Rörelseresultat | | 330 021 | 378 056 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 37 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 003 156 | -1 109 398 |
| Summa finansiella poster | | -1 003 156 | -1 109 361 |
| Resultat efter finansiella poster | | -673 135 | -731 305 |
| Resultat före skatt | | -673 135 | -731 305 |
| Arets resultat | | -673 135 | -731 305 |



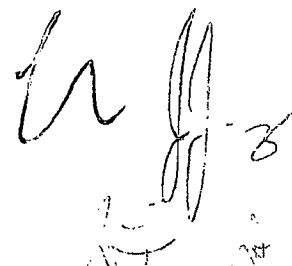
| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 95 509 462 | 93 269 190 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 95 509 462 | 93 269 190 |
| Summa anläggningstillgångar | | 95 509 462 | 93 269 190 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 360 | 360 |
| Övriga fordringar | | 114 347 | 487 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 98 667 | 91 615 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 213 374 | 92 462 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 488 627 | 3 141 758 |
| Summa kassa och bank | | 2 488 627 | 3 141 758 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 702 001 | 3 234 220 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 98 211 463 | 96 503 410 |



| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 58 102 027 | 56 202 027 |
| Fond för yttre underhåll | | 690 513 | 494 040 |
| Summa bundet eget kapital | | 58 792 540 | 56 696 067 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | | |
| Årets resultat | | -11 687 142 | -10 759 364 |
| Summa fritt eget kapital | | -673 135 | -731 305 |
| Summa eget kapital | | -12 360 277 | -11 490 669 |
| | | 46 432 263 | 45 205 398 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7, 8 | 50 290 560 | 50 360 440 |
| Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut | | -69 880 | -69 880 |
| Summa långfristiga skulder | | 50 220 680 | 50 290 560 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut | | 69 880 | 69 880 |
| Förskott från kunder | | 395 | 395 |
| Leverantörsskulder | | 676 127 | 185 132 |
| Skatteskulder | | 229 980 | 224 460 |
| Övriga skulder | | 3 756 | -3 136 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 311 714 | 337 549 |
| Upplupna kostnader | 9 | 266 668 | 193 172 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 558 520 | 1 007 452 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 98 211 463 | 96 503 410 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -673 135 | -731 305 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 527 199 | 1 451 849 |
| Betald skatt | -108 340 | -9 180 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 745 724 | 711 364 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | 0 | 120 573 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -7 053 | 513 468 |
| Förändring av leverantörsskulder | 490 995 | -1 502 097 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 54 554 | 89 041 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 284 220 | -67 651 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -3 767 471 | -957 303 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 1 900 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 867 471 | -957 303 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | -69 880 | -139 760 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -69 880 | -139 760 |
| Årets kassaflöde | -653 131 | -1 164 714 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 3 141 758 | 4 306 472 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 488 627 | 3 141 758 |



Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

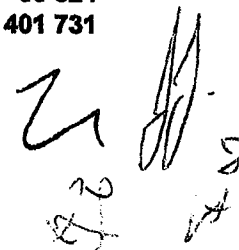
| | |
|---------------------------------|--------|
| Byggnader | 120 år |
| Stomkompletteringar/Innerväggar | 120 år |
| VA stammar | 60 år |
| Fasad | 50 år |
| Fönster | 50 år |
| Trapphus | 20 år |
| Värme | 50 år |
| El | 40 år |
| Inre ytskikt | 120 år |
| Yttertak | 40 år |
| Ventilation | 25 år |
| Restpost | 120 år |

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ombildat en fd hyresrätt till bostadsrätt, lgh 41

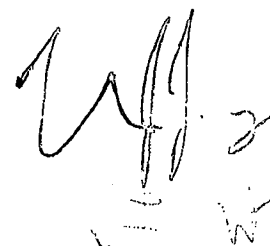
Not 1 Nettoomsättningens fördelning

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 918 206 | 2 827 220 |
| Hyresintäkter bostäder | 890 332 | 899 840 |
| Hyresintäkter lokaler | 54 000 | 72 000 |
| Hyresintäkter lokaler, moms | 18 000 | 0 |
| Hyresintäkter garage | 108 925 | 100 500 |
| Hyresintäkter garage, moms | 12 225 | 0 |
| Hyresintäkter p-plats | 127 800 | 98 550 |
| Hyresintäkter p-plats, moms | 3 000 | 0 |
| Hyresintäkter övr objekt | 1 130 | 0 |
| Påminnelseavgift | 1 680 | 2 880 |
| Inkassoavgift | 0 | -470 |
| Administrativ avgift | 100 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 2 275 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -25 | -38 |
| Återbetaln. all Framtid | 376 475 | 315 425 |
| Övriga rörelseintäkter | 45 322 | 85 824 |
| | 4 559 445 | 4 401 731 |



Not 2 Fastighetskostnader

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel grundavtal | 59 680 | 57 756 |
| Fastighetsskötsel extradeb | 2 276 | 38 844 |
| Trädgårdsskötsel | 156 276 | 144 977 |
| Snöröjning/sandning | 32 702 | 30 788 |
| Städning grundavtal | 97 194 | 97 144 |
| Städning extradebiteringar | 2 657 | 22 781 |
| Serviceavtal | 1 807 | 0 |
| Hyresrätt | 70 103 | 9 291 |
| Tvättstuga | 2 373 | 41 782 |
| Dörrar och lås | 33 884 | 22 439 |
| VA | 0 | 15 990 |
| El | 7 624 | 0 |
| Portar | 0 | 7 972 |
| Fasader | 0 | 2 648 |
| Markytor | 197 696 | 0 |
| Garage och p-platser | 188 | 0 |
| Övriga rep./underhåll | 4 998 | 79 583 |
| Elavgifter | 125 237 | 108 449 |
| Uppvärmning | 794 908 | 817 203 |
| Vatten | 217 935 | 208 132 |
| Sophämtning | 84 192 | 80 528 |
| Grovsopor | 9 062 | 18 652 |
| Fastighetsförsäkring | 73 881 | 63 675 |
| Tomträttsavgäld | 261 400 | 243 356 |
| Kabel-tv | 13 988 | 13 458 |
| Fastighetskatt | 8 910 | 8 910 |
| Kommunal fastighetsavgift | 106 960 | 105 200 |
| Justering fast.skatt/avgift | 0 | -9 603 |
| | 2 365 931 | 2 229 955 |



Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Inkasso- och KFM-avgifter | 13 172 | 8 017 |
| Bredband styrelsen | 3 929 | 934 |
| Administration, kontorsmaterie | 1 424 | 5 255 |
| Förlust hyres-/avg-/kundfordr | 0 | 59 536 |
| Revisionsarvode extern revisor | 27 375 | 21 750 |
| Möteskostnader | 0 | 5 489 |
| Arvode ekonomisk förvaltn. | 79 235 | 71 140 |
| Extradeb. ekonomiskförvaltn | 9 917 | 8 238 |
| Konsultarvoden | 39 400 | 8 757 |
| Bankkostnader | 7 062 | 4 329 |
| Juridisk konsultation | 37 000 | 10 000 |
| Tidning/tidskrifter/facklitter | 450 | 450 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 5 082 | 4 997 |
| Trivselskostnader | 7 247 | 1 495 |
| | 231 293 | 210 387 |

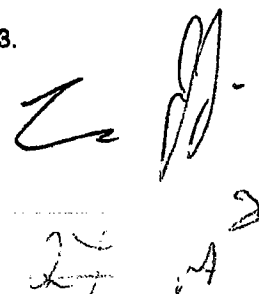
Not 4 Arvoden och personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 80 000 | 103 000 |
| Sociala avgifter | 25 000 | 28 483 |
| | 105 000 | 131 483 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 99 502 268 | 93 490 245 |
| Inköp | 3 767 471 | 6 012 023 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 103 269 739 | 99 502 268 |
| Ingående avskrivningar | -6 233 078 | -4 781 229 |
| Årets avskrivningar | -1 527 199 | -1 451 849 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 760 277 | -6 233 078 |
| Utgående redovisat värde | 95 509 462 | 93 269 190 |
| Taxeringsvärden byggnader | 41 522 000 | 41 522 000 |
| Taxeringsvärden mark | 23 989 000 | 23 989 000 |
| | 65 491 000 | 65 491 000 |
| Bokfört värde byggnader | 95 509 462 | 93 269 190 |
| Bokfört värde mark | 0 | 0 |
| | 95 509 462 | 93 269 190 |

Då föreningen har en tomträtt har marken justerats till byggnad i och med övergången till K3.



Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 12 100 | 11 716 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 67 750 | 65 350 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 6 603 | 6 443 |
| Förutbetald kabel-tv | 3 492 | 3 418 |
| Förutbetald snöröjning | 0 | 4 688 |
| Förutbetalt bredband styrelsen | 624 | 0 |
| Förutbetald städning | 8 098 | 0 |
| | 98 667 | 91 615 |

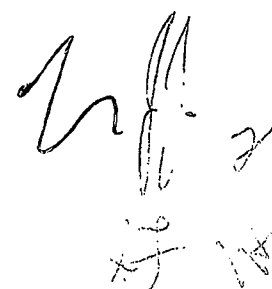
Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB 33294468 | 2,17 | 2019-09-28 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| SEB 33294557 | 1,56 | 2021-06-28 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| SEB 33294565 | 3,28 | 2023-06-28 | 11 826 000 | 11 826 000 |
| SEB 34417911 | 2,09 | 2020-06-28 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| SEB 34784655 | 2,09 | 2020-06-28 | 5 500 000 | 5 500 000 |
| SEB 35018719 | 1,72 | 2021-05-28 | 3 039 560 | 3 109 440 |
| SEB 35126597 | 1,61 | 2021-06-28 | 2 925 000 | 2 925 000 |
| SEB 38551787 | 1,85 | 2022-03-28 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | | | 50 290 560 | 50 360 440 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 69 880 | 69 880 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 51 558 500 | 51 558 500 |
| | 51 558 500 | 51 558 500 |

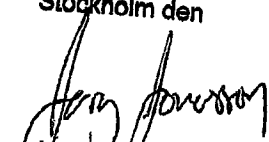


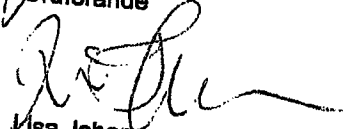
Not 9 Upplupna kostnader

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupen kostnad revision | 25 000 | 22 000 |
| Upplupen kostnad el | 12 616 | 10 446 |
| Upplupen kostnad värme | 106 214 | 119 819 |
| Upplupen kostnad fastighetsskötsel | 0 | 4 813 |
| Upplupen kostnad fastighetsskötsel extradebiteringar | 0 | 15 444 |
| Upplupen kostnad ränta | 10 341 | 11 550 |
| Upplupen kostnad trädgårdsskötsel | 7 497 | 9 100 |
| Upplupen kostnad styrelsearvode | 80 000 | 0 |
| Upplupen kostnad sociala avgifter | 25 000 | 0 |
| | 266 668 | 193 172 |

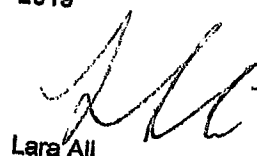
Stockholm den

4 16


Jerry Jonasson
Ordförande


Lisa Johansson
Sekreterare

2019


Lara Ali
Kassör


Erik Rosander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den


Anders Slättas
Revisor

5 1 6

2019

