

Styrelsen för Brf Förrådsgatan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får omfattar mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Oxeln 2 i Solna kommun förvärvades 2012-07-02.

I samband med förvärvet skrevs två förhandsavtal med PAH Fastighets AB 2016-06-12 gällande råvinden och hyreslokalen i bottenvåningen i Oxeln 2 samt ett upplåtelseavtal gällande råvinden med PAH Fastighets AB.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adressen Förrådsgatan 4. Fastigheten byggdes 1938 och har ett värdeår 1953.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 361 kvm varav 1 246 kvm utgör lägenhetsyta och 115 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser och inga garage.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 24 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresavtal. Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Allmänt om verksamheten

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Bredband	2018
Elstigare	2018
Spolning av avloppssystem	2018
Sopstation i samarbete med samfälligheten	2018
Ny gasanslutning	2015
Utbyte av fjärrvärmeanläggning	2014
Elsanering	2014
Nytt hissmaskineri	2014
Takreovering	2013
Fasadreovering mot innergård	2013
Fönster reoverade på verkstaden	2008
Fasadreovering	2000
Stambyte	1996-1997
Balkongreovering	1992

Fasteko Förvaltning är anlitate att sköta den ekonomiska och tekniska förvaltningen vilket även omfattar fastighetskötsel och jourtjänst.

Bostadsrättsföreningen registerades 2000-12-22 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-05-16.

Föreningens skattemässiga staus är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 38 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 39.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen med en överlåtelseavgift på fn 1165 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 465kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ebba Hägglund	Ledamot
James Goucher	Ledamot
Thomas Backman	Ledamot
Anna-Maria Tano	Ledamot
Andreas Noack	Ledamot
Moa Tesarz Nabil	Ledamot

Till revisor har Joakim Mattsson från BoRevision Sverige valts.

Valberedningen består av Miriam Tesfay och Maria Phung.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter.

Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är -812 Kkr. Vilket kan jämföras med resultatet 2017 som var -53 Kkr.

En av föreningens stora utgifter är fjärrvärme som ökat något jämfört med tidigare år. I resultatet för 2018 ingår avskrivningar med 281 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -531 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter även under året 2019. Under året har föreningen låtit dra nya elstigare till alla lägenheter och installerat bredband i fastigheten. Under året omvandlades även en hyresrätt till bostadsrätt. Intäkten från försäljningen av bostadsrätten användes till att betala av ett av föreningens lån under början av 2019. Övrigt underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret har endast varit löpande underhåll

Utöver detta har styrelsen arbetat med att förbereda planerade projekt enligt nedan.

Åtgärd	År
Målning av tvättstuga	2019
Målning av trapphus	2019

Planerat underhåll av föreningens fastighet beräknas till ca 1 115 Kkr. Se nedan.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/kr
Balkonger	2019	100 000
Fasad, gata	2019	30 000
Tvättstuga	2019	60 000
Entrépartier	2019	175 000
Fömster	2020	190 000
Rensning avlopp	2020	50 000
Utbyte kallvatten källare	2020	100 000
Stamregleringsventiler	2020	120 000
Elinstallationer	2020	100 000
Fönster	2021	190 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 092,5	1 120,2	1 122,0	1 123,0	1 126,0
Resultat efter finansiella poster	-811,6	-53,0	-248,0	25,0	-671,0
Soliditet (%)	68,6	67,5	67,6	67,8	64,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	756	756	756	756	756
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 192	12 192	12 192	12 192	12 192
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 208	26 208	26 208	26 208	26 208
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,65	1,65	3,93	1,9	2,81
Fastighetens belåningsgrad, %**	33,8	33,4	33,4	33,2	37,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokfördavärde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 409 938	1 395 516	359 590	-1 981 398	-53 017	28 130 629
Avsättning till yttre fond			82 845	-82 845		0
I anspråkande av fond			-359 590	359 590		0
Balanseras i ny räkning				-53 017	53 017	0
Upplåtelse lägenhet	1 389 483	1 260 517				2 650 000
Årets resultat					-811 563	-811 563
Belopp vid årets utgång	29 799 421	2 656 033	82 845	-1 757 670	-811 563	29 969 066

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 757 670
årets förlust	-811 563
	-2 569 233

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	82 845
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-359 590
i ny räkning överföres	-2 292 488
	-2 569 233

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 092 528 1 092 528	1 120 238 1 120 238
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 256 785	-535 818
Övriga kostnader	4	-170 176	-138 541
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 485	-281 485
		-1 708 446	-955 844
Rörelseresultat		-615 918	164 394
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 645	-217 410
		-195 645	-217 410
Resultat efter finansiella poster		-811 563	-53 016
Resultat före skatt		-811 563	-53 016
Årets resultat		-811 563	-53 017

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	39 014 168	39 292 268
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 512	7 897
Summa materiella anläggningstillgångar		39 018 680	39 300 165

Summa anläggningstillgångar

39 018 680

39 300 165

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		191 100	-7 440
Övriga fordringar		3 893	41 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 345	32 910
Summa kortfristiga fordringar		233 338	66 572

Kassa och bank

Kassa och bank		4 456 471	2 304 659
Summa kassa och bank		4 456 471	2 304 659
Summa omsättningstillgångar		4 689 809	2 371 231

SUMMA TILLGÅNGAR

43 708 489

41 671 396

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 455 454	29 805 454
Fond för yttre underhåll		82 845	359 590
Summa bundet eget kapital		32 538 299	30 165 044
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 757 670	-1 981 398
Årets resultat		-811 563	-53 017
Summa fritt eget kapital		-2 569 233	-2 034 415
Summa eget kapital		29 969 066	28 130 629
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 166 000	13 216 000
Övriga skulder		38 000	38 000
Summa långfristiga skulder		11 204 000	13 254 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 050 000	0
Leverantörsskulder		44 765	85 507
Skatteskulder		77 252	75 458
Övriga skulder		3 100	3 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 306	122 702
Summa kortfristiga skulder		2 535 423	286 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 708 489	41 671 396

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-811 563	-53 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		281 485	281 485
Betald skatt		39 003	-38 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-491 075	189 652
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-198 540	7 440
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 435	-19 133
Förändring av leverantörsskulder		-40 742	60 883
Förändring av kortfristiga skulder		237 605	-59 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-498 187	179 825
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 650 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 650 000	0
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 304 659	2 124 833
Likvida medel vid årets slut		4 456 472	2 304 658

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avstämningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100år	1%
Fastighetsförbättring	50år	2%
Inventarier	5år	20%

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1337 per lägenhet. För lokalen betalar föreningen en statlig fastighetsskatt på 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonder sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Tillämpade avskrivningstider:

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	820 457	819 408
Hyresintäkter bostäder	193 987	220 512
Hyresintäkter lokalen	78 084	77 233
Övriga tillägg lokaler	0	2 845
Övriga intäkter	0	240
	1 092 528	1 120 238

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	16 213	9 188
Reparationer och underhåll	125 532	138 707
El	32 562	22 581
Fjärrvärme	205 379	209 909
Vatten och avlopp	37 974	31 755
Sophämtning	15 522	15 072
Kabel-tv	7 065	8 102
Städ	28 608	23 100
Gemensamhetsanläggningar	19 029	0
Försäkringspremier	17 839	17 459
Myndighetsbesiktningar	3 073	30 743
Teknisk förvaltning	53 432	0
Planerat underhåll	655 645	4 625
Fastighetsavgift / skatt	38 912	38 340
	1 256 785	549 581

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förvaltningsarvode	33 752	38 218
Konsultkostnader	98 461	48 320
Revisionsarvode	20 500	30 785
Bankkostnader	4 632	4 048
Övriga kostnader	12 832	8 032
	170 177	129 403

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 820 464	40 820 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 820 464	40 820 464
Ingående avskrivningar	-1 528 196	-1 250 096
Årets avskrivningar	-278 100	-278 100
	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 806 296	-1 528 196
Utgående redovisat värde	39 014 168	39 292 268
Taxeringsvärden byggnader	27 615 000	27 615 000
	27 615 000	27 615 000
Bokfört värde byggnader	25 964 329	26 272 429
Bokfört värde mark	13 049 839	13 049 839
	39 014 168	39 322 268

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 438	15 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 438	15 438
Ingående avskrivningar	-7 541	-4 156
Årets avskrivningar	-3 385	-3 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 926	-7 541
Utgående redovisat värde	4 512	7 897

Not 7 Långfristiga skulder

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019.
Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär
och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31.

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2018	Skuld per 2018-12-31
SEB	2022-07-28	1,89%		2 050 000
SEB	2020-12-28	2,11%		2 050 000
SEB	2020-08-28	1,10%		2 050 000
SEB	2019-08-28	1,04%		2 050 000
SEB	2021-08-28	1,45%		5 016 000
Deposition				38 000
Summa				13 254 000
Avgår kortfristig del				- 2 050 000
Summa långfristiga skulder				11 204 000

	2018-12-31	2017-12-31
Deposition	38 000	38 000
Amortering efter 5 år	11 166 000	13 216 000
Summa långfristiga skulder	11 204 000	13 254 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	15 216 000	15 216 000
	15 216 000	15 216 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Solna

Thomas Backman
Ordförande

Ebba Hägglund

Anna-Maria Tano

Andreas Noack

James Goucher

Moa Tesarz Nabil

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Mattsson
Revisor