

Årsredovisning
för
Brf Guldfisken 7

769605-2740

2018

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen för Brf Guldfisken 7, Linnégatan 17, Stockholm, redovisar här verksamheten för 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastighet: Guldfisken 7

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-13 och de stadgar som tillämpades under räkenskapsåret registrerades januari 2014. Stadgarna ändrades dock under 2018 för att spegla ny lagstiftning.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Marc Wigren	Ordförande
Pehr Allert	Ledamot
Dan Sonesson	Ledamot

Pia Lööwf	Suppleant
-----------	-----------

Revisor har varit Thomas Palmqvist, BDO Mälardalen AB.

Valberedning

Till valberedning valdes vid ordinarie föreningsstämman den 30 maj 2018 Ingrid Allert och Bodil Johansson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden under året, samt ett stort antal arbetsmöten med leverantörer etc.

Förvaltning

3 (12)

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan januari 2012 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bland annat genomfört:

- Omförhandling av banklån, bundna på två års tid till en ränta om 0,81%
- Upphandlat en billigare försäkring för fastigheten
- Genomgång och reparation av hissen
- Uppsägning av avtal med Schneider, och ersatt med avtal med VVS-analys, gällande undercentral, klimatstyrning och ventilation

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av två lokaler och 47 medlemslägenheter.

Föreningen hade vid årets början 68 medlemmar. Under året har fyra lägenheter överlåtit. Sju medlemmar har lämnat och åtta medlemmar har tillkommit. Vid årets slut fanns således 69 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	514	514	514	514
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 302	5 302	5 302	5 366
Elkostnad/kvm totalyta	32	30	39	36
Värmekostnad/kvm totalyta	99	99	69	62
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	19	17
Resultat efter finansiella poster tkr	-159	-1 389	-1 416	-1 542
Soliditet (EK/Balansomslutning)	78%	78%	78%	77%
Nettoomsättning tkr	1 567	1 562	1 552	1 561

Förändringar i eget kapital	Disp av föreg		Disp av	
	2017-12-31	års resultat	övriga poster	2018-12-31
Insatser	36 783 046			36 783 046
Upplåtelseavgifter	21 649 025			21 649 025
Fond, yttre underhåll	531 228		177 825	709 053
Balanserat resultat	-16 060 788	-1 388 685	-177 825	-17 627 298
Årets resultat	-1 388 685	1 388 685	-159 144	-159 144
Eget kapital	41 513 826	0	-159 144	41 354 682

Ekonomi

4 (12)

Taxeringsvärdet för fastigheten är 59 275 000 kr varav 37 618 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Från och med maj 2019 är fastigheten fullförsäkrad i Brandkontoret.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1 337 kr per bostadslägenhet under 2018 dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	-17 449 473
Reservering yttre fond	-177 825
Årets förlust	-159 144
Summa	-17 786 442
Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-17 786 442

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	2018	2017
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 567 308	1 561 860
Övriga rörelseintäkter		<u>1 925</u>	<u>1 200</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 569 233	1 563 060
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 100 342	-2 326 636
Styrelsearvode och sociala avgifter		-31 599	-31 599
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-493 503</u>	<u>-493 503</u>
Summa rörelsekostnader		-1 625 444	-2 851 738
Rörelseresultat		-56 211	-1 288 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 548	14 591
Räntekostnader		<u>-113 481</u>	<u>-114 598</u>
Summa finansiella poster		-102 933	-100 007
Resultat efter finansiella poster		-159 144	-1 388 685
Resultat före skatt		-159 144	-1 388 685
ÅRETS RESULTAT		-159 144	-1 388 685

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	49 700 138	50 175 007
Inventarier och installationer	Not 5	<u>34 160</u>	<u>52 794</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		49 734 298	50 227 801
Summa anläggningstillgångar		49 734 298	50 227 801
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 545	13 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>74 856</u>	<u>35 551</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		88 401	49 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>3 380 826</u>	<u>3 208 415</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		3 380 826	3 208 415
Summa omsättningstillgångar		3 469 227	3 257 431
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>53 203 525</u></u>	<u><u>53 485 232</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		36 783 046	36 783 046
Upplåtelseavgifter		21 649 025	21 649 025
Reparationsfond, yttre		709 053	531 228
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>59 141 124</u>	<u>58 963 299</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 627 298	-16 060 788
Årets resultat		-159 144	-1 388 685
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-17 786 442</u>	<u>-17 449 473</u>
Summa eget kapital		41 354 682	41 513 826
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>11 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		0	11 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	11 500 000	0
Leverantörsskulder		63 984	188 437
Övriga skulder		38 050	22 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	<u>246 809</u>	<u>260 640</u>
Summa kortfristiga skulder		11 848 843	471 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>53 203 525</u></u>	<u><u>53 485 232</u></u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Avskrivningar

Byggnad	0,5%
Lägenhetsbygge	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5 - 3,33 %
Värmeanläggning	5 %
Stambyte	2 %
Sopsug	5 %
Nya förråd i källaren	0,5 %
Säkerhetsdörrar	2,5%
Maskiner	10 %
Fiberinstallation	0,5%

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 114 968	1 114 968
Garage, hyra	90 000	90 000
Lokal, hyra	327 588	322 140
Lokal, debiterad fastighetsskatt	34 752	34 752
	<hr/> 1 567 308	<hr/> 1 561 860

Not 3 Fastighetskostnader	2018	2017
Reparation och underhåll		
Gemensamma utrymmen	-145 569	-63 406
Lägenheter	0	-17 798
Yttre	-26 353	-1 380 722
	<u>-171 922</u>	<u>-1 461 926</u>
Driftkostnader	2018	2017
El	-73 603	-67 646
Uppvärmning	-225 524	-226 909
Vatten och avlopp	-47 791	-46 280
Förbrukningsmaterial	-197	-515
Städning	-60 011	-54 641
Renhållning	-38 398	-32 132
Snöröjning	-7 001	-6 680
Hiss	-73 685	-22 742
Trädgård	-15 798	-17 452
Fastighetsförsäkring	-36 989	-35 252
Kabel-TV och bredband	-40 751	-40 214
Övrig fastighetskostnad	-61 121	-53 439
	<u>-680 869</u>	<u>-603 902</u>
Förvaltningskostnader	2018	2017
Förvaltningsarvode	-99 332	-96 484
Revisionsarvoden	-19 562	-23 467
Problemrelaterade kostnader boende	-6 185	-23 435
Bankavgifter	-3 247	-3 412
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-21 636	-17 455
	<u>-149 962</u>	<u>-164 253</u>
	2018	2017
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 589	-96 555
	<u>-97 589</u>	<u>-96 555</u>
Summa fastighetskostnader	-1 100 342	-2 326 636

Not 4 Byggnad och mark	2018	2017
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>40 828 595</u>	<u>40 828 595</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 828 595	40 828 595
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 201 498	-4 699 415
Omklassificeras från avskrivning maskiner & inv.	0	-27 214
Årets avskrivning	<u>-474 869</u>	<u>-474 869</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 676 367	-5 201 498
Mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	<u>14 547 910</u>	<u>14 547 910</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	14 547 910	14 547 910
Bokfört värde	49 700 138	50 175 007
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 657 000	21 657 000
Taxeringsvärde mark	<u>37 618 000</u>	<u>37 618 000</u>
	59 275 000	59 275 000
Not 5 Maskiner och inventarier	2018	2017
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>225 903</u>	<u>225 903</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	225 903	225 903
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-173 109	-181 689
Omklassificeras till avskrivning byggnad	0	27 214
Årets avskrivning enligt plan	<u>-18 634</u>	<u>-18 634</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-191 743	-173 109
Bokfört värde	34 160	52 794

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
Försäkringspremie	12 489	12 010
Kabel-TV	6 644	6 495
Anticimex	38 096	0
Serviceavtal	17 627	17 046
	<u>74 856</u>	<u>35 551</u>

Not 7 Kassa och bank	2018	2017
Plusgiro	484 288	322 424
Sparkonto SBAB	2 896 539	2 885 991
	<u>3 380 826</u>	<u>3 208 415</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut	2018	Villkors- ändrings- dag	2017	
Swedbank 2753015813	0,99%	3 500 000	20190125	3 500 000
Swedbank 2853511547	0,99%	6 000 000	20190225	6 000 000
Swedbank 2853511562	0,99%	2 000 000	20190125	2 000 000
		<u>11 500 000</u>		<u>11 500 000</u>
Avgår kortfristig del		11 500 000		0
Långfristig skuld		0		11 500 000

Föreningen har tre lån hos Swedbank.

Eftersom slutförfallodag inträffar inom ett år klassificeras lånen som kortfristigt enligt K2, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tar kontinuerligt upp lånen på nytt när de förfaller.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018	2017
Förutbetalda hyror och avgifter	130 797	163 822
Sociala avgifter	6 599	6 599
Värme	25 412	41 016
Fortum, el	11 909	5 203
Styrelsearvode	25 000	25 000
Ränta Stadshypotek	28 092	0
Beräknad revisionskostnad	19 000	19 000
	<u>246 809</u>	<u>260 640</u>

Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7
Org nr 769605-2740

12 (12)

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018	2017
Fastighetsinteckningar	17 300 000	17 300 000

Stockholm den / 2019

Marc Wigren
Ordförande

Pehr Allert

Dan Sonesson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor