

# **Årsredovisning**

**för**

## **BRF Svej**

769605-3144

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Svejik, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Höken 29 med adress Östgötagatan 32 i Katarina församling, omfattande 41 lägenheter och fyra lokaler.

### Fakta om vår fastighet

Huset uppfördes 1930/1931 och ritades av arkitekt Ture Sellman. Fastigheten är kulturklassad i näst högsta graden och exempel på tidig modernism. Det är byggt i putsat tegel med stomme i betong. Fönstren är original med valsade glas. I trapphuset finns en målning som visar hur kvarteret såg ut på 20-talet. Byggherren 1930 var Fastighets AB Labor och byggmästaren hette B E Bärlin.

Runt 1990 gjordes en yttre upprustning av fasaden och fönstren målades om. Huset blev då ljusgult och fick vita fönstersnickrier. En större upprustning och ombyggnation genomfördes hösten 1995 och våren 1996. Vid denna renovering byttes yttertak, elsystem, vatten och avlopp, lägenhetsdörrar, kök- och badrum totalrenoverades. Tak sänktes för att ge plats åt ventilation och kablar. Lägenheterna ljudisolerades också i tak och vägg mot grannlägenheter. En ny tvättstuga byggdes och i källaren gjordes utrymmen för lägenhetsförråd. I samband med ombyggnaden iordningsställdes också tre vindslägenheter, en på våning fem samt två på våning sex.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Byggnadsår och ytor

I juni 2000 förvärvades fastigheten Höken 29 av Brf Svejik efter initiativ av de boende i huset. Inledande förhandlingar med dåvarande fastighetsägaren Drott började redan hösten 1999. I köpet ingick också marken som har en yta på drygt 500 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Fastigheten omfattar totalt yta på 2 047 kvm, varav 1 744 kvm avser bostäder samt 303 kvm avser lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid fr.o.m.
Inredningsbutik	134 kvm	2008-10-01
Restaurang	115 kvm	2013-05-01
Kontorsbutik	33 kvm	2017-10-01
Butik	21 kvm	2015-10-01

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Styrelsen följer en underhållsplan och förutom löpande underhåll har styrelsen under 2018:

- arbetat fram förslag till uppdatering av stadgar med anledning av lagändringar.
- slutit avtal om gruppanslutning av fiber för föreningen vilket trädde i kraft den 1 april 2018.
- tagit hand om efterarbetet vid skadegörelsen i trapphuset och haft kontakt med försäkringsbolaget.
- sett över hanteringen av accessbrickorna till föreningens gemensamma utrymmen.
- tagit in offerter från olika banker inför villkorsändring av lån.
- påbörjat förberedelser inför en framtida fönsterrenovering.
- genomfört driftoptimering av undercentralen.
- omförhandlat föreningens elavtal.
- genomfört gdpr-anpassning.
- tagit fram ordningsregler för medlemmar samt andrahandshyresgäster.

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av TekAB:

- Teknisk förvaltning

### **Medlemsinformation**

Antalet lägenheter i föreningen är 41 st och under året har inga lägenheter överlåtits. Vid en överlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Antalet medlemmar vid räkenskapsbörjan: 41 st

Antalet tillkommande medlemmar under året: 0 st

Antalet medlemmar under räkenskapsåret: 0 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

## **Styrelsen**

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening. Styrelsen har under året haft fyra protokollförda möten och haft följande sammansättning;

2018-01-01--2018-05-28

Karolina Renhed, Ledamot (Ordförande)

Paolo Vacirca, Ledamot

Andreas Andersson, Ledamot

Victoria Engdahl, Ledamot

David Sunnerfors, Ledamot

Anders Wickström, Suppleant

Helena Jönsson, Suppleant

2018-05-28--2018-12-31

Karolina Renhed, Ledamot (Ordförande)

Andreas Andersson, Ledamot

Victoria Engdahl, Ledamot

David Sunnerfors, Ledamot

Anders Wickström, Ledamot

Helena Jönsson, Ledamot

Markus Sjöberg, Suppleant

Carmen Stefan, Suppleant

## **Revisor**

Jörgen Schumacher

## **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018. Extra stämma hölls den 8 oktober 2018.

## **Föreningens ekonomi**

### *Årets resultat*

Föreningen har ett positivt kassaflöde på 206 647 kr i den löpande verksamheten. Föreningen redovisar trots det ett negativt resultat, orsakat av avskrivningarna på fastigheten, totalt 204 559 kr.

Årets resultat framgår i resultaträkningen

### *Årsavgifter*

Avgifterna för föreningens bostäder har under året varit oförändrade.

### *Lån*

Föreningen har 2 stycken lån hos Nordea Hypotek om sammanlagt 7 216 580 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Under året har ett av lånen lagts om.

### *Skatter och avgifter*

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 337 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 533	1 488	1 498	1 426	1 486
Resultat efter finansiella poster	-205	-299	-33	-908	-419
Soliditet (%)	80,0	80,0	81,0	81,0	81,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	425	425	425	390	425
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 138	4 138	4 138	4 192	4 233

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	27 837 768	6 409 549	-2 205 667	-298 982	<b>31 742 668</b>
Disp av föreg års resultat			-298 982	298 982	<b>0</b>
Förändring under året				-204 559	<b>-204 559</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 837 768</b>	<b>6 409 549</b>	<b>-2 504 649</b>	<b>-204 559</b>	<b>31 538 109</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 504 649
årets förlust	-204 559
	<b>-2 709 208</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 709 208
	<b>-2 709 208</b>

Företagets 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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 532 828	1 487 646
Övriga rörelseintäkter	2	45 872	24 972
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 578 700</b>	<b>1 512 618</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-737 362	-849 591
Driftskostnader	4	-373 340	-305 868
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-140 025	-109 344
Personalkostnader	6	-72 744	-97 768
Avskrivningar	7	-411 206	-411 206
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 734 677</b>	<b>-1 773 777</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-155 977</b>	<b>-261 159</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-21	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 561	-37 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 582</b>	<b>-37 823</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-204 559</b>	<b>-298 982</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-204 559</b>	<b>-298 982</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

38 161 611

38 572 817

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**38 161 611**

**38 572 817**

**Summa anläggningstillgångar**

**38 161 611**

**38 572 817**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

0

21 683

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 235

19 401

**Summa kortfristiga fordringar**

**75 235**

**41 084**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 140 292

922 736

**Summa kassa och bank**

**1 140 292**

**922 736**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 215 527**

**963 820**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**39 377 138**

**39 536 637**

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

34 247 317

34 247 317

**Summa bundet eget kapital**

**34 247 317**

**34 247 317**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 504 649

-2 205 667

Årets resultat

-204 559

-298 982

**Summa ansamlad förlust**

**-2 709 208**

**-2 504 649**

**Summa eget kapital**

**31 538 109**

**31 742 668**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

7 216 580

7 216 580

Övriga skulder

105 010

105 010

**Summa långfristiga skulder**

**7 321 590**

**7 321 590**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

148 292

87 530

Skatteskulder

19 142

15 398

Övriga skulder

45 617

43 376

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

304 388

326 075

**Summa kortfristiga skulder**

**517 439**

**472 379**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**39 377 138**

**39 536 637**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inte annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Standardförbättringar	100
Fönsterrenoveringar	20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	741 116	741 116
Hyror lokaler	718 572	673 390
Fast.skatt	73 140	73 140
	<b>1 532 828</b>	<b>1 487 646</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 406	4 234
Övriga ersättningar och intäkter	25 186	4 458
Fettavskiljaren	16 280	16 280
	<b>45 872</b>	<b>24 972</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Övriga reparationer	-284 472	-422 140
El	-45 368	-39 701
Värme	-281 851	-276 171
Vatten och avlopp	-58 234	-60 023
Sophämtning/renhållning	-31 284	-20 904
Källsortering	-36 154	-30 652
	<b>-737 363</b>	<b>-849 591</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-67 307	-70 591
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 464	-2 377
Hisservice	-9 915	-3 154
Fettavskiljare	-5 929	-4 189
Övriga fastighetskostnader	-10 156	-8 944
Sotning & brandskydd	-2 006	0
Fastighetsförsäkring	-34 468	-28 026
Anticimex	-18 752	-18 083
Kabel-tv	-11 787	-11 425
F-skötsel	-32 023	-32 023
Fastighetsskatt / Kommunal avgift	-127 957	-127 055
Bredband	-50 577	0
	<b>-373 341</b>	<b>-305 867</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvoden	-14 799	-13 792
Konsultarvoden	-50 006	-25 512
Fastighetsförvaltning	-58 860	-56 931
Möteskostnader	-5 981	-2 389
Bankkostnader	-10 380	-10 720
	<b>-140 026</b>	<b>-109 344</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode	-58 644	-97 768
Sociala avgifter	-14 100	0
	<b>-72 744</b>	<b>-97 768</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnad	-380 488	-380 488
Ombyggnad	-30 718	-30 718
	<b>-411 206</b>	<b>-411 206</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	42 276 500	42 276 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 276 500</b>	<b>42 276 500</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-4 091 805	-3 711 317
Årets avskrivningar enligt plan	-380 488	-380 488
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 472 293</b>	<b>-4 091 805</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 804 207</b>	<b>38 184 695</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	28 680 000	28 680 000
Mark	29 634 000	29 634 000
	<b>58 314 000</b>	<b>58 314 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	51 000 000	51 000 000
Lokaler	7 134 000	7 134 000
	<b>58 134 000</b>	<b>58 134 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	694 406	694 406
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>694 406</b>	<b>694 406</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-306 284	-275 566
Årets avskrivningar enligt plan	-30 718	-30 718
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-337 002</b>	<b>-306 284</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>357 404</b>	<b>388 122</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader	33 576 557	33 957 045
Mark	4 227 650	4 227 650
Ombyggnad	357 404	388 122
	<b>38 161 611</b>	<b>38 572 817</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek	0,630	2019-02-13	700 000	700 000
Nordea Hypotek	0,739	2019-12-18	6 516 580	6 516 580
			<b>7 216 580</b>	<b>7 216 580</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000
	<b>21 100 000</b>	<b>21 100 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm

Karolina Renhed  
Ordförande

Andreas Andersson

Andreas Wickström

Victoria Engdahl

David Sunnerfors

Helena Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor