

Årsredovisning för

Brf Diligensen 4

769603-9150

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger följande årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. BRF Diligensen 4:s verksamhet utgörs av drift och förvaltning av fastigheten Diligensen 4, Krukmakargatan 31 A-B. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Visionen är att skapa ett trivsamt boende med största intresse att samverka och påverka vår gemensamma boendemiljö och ekonomi.

Fastigheten består av 43 lägenheter och 2 lokaler, för närvarande postorderförsäljning samt kontor och butik. Föreningen har 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreningens 2 lokaler är upplåtna med hyresavtal.

Huset är beläget i Högalids församling i Stockholms stad på tomt med äganderätt. Tomtarealen är 614 kvm. Uthyrd lägenhetsyta är 2 109 kvm på totalt 43 lägenheter. Lokalerna har en yta på 198 kvm respektive 154 kvm. Lokalerna har varit uthyrda under 2018.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret vilket inkluderar försäkring hos Anticimex. Självrisken är normalt 20 procent av basbeloppet.

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag.

Kameral förvaltning har utförts av Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stora händelser för föreningen under året

Butikslokalen har under året bytt ägare och Chimi AB är den nya hyresgästen.

För att minska risken mot att fukt når fasaden har ett dräneringsarbete utförts mot Krukmakarbacken som slutförts under året.

I övrigt har inga händelser av större betydelse inträffat under året.

Ekonomi

Allmänt

Föreningen har god ekonomi och kan redovisa ett positivt resultat för räkenskapsåret om 265 937 kronor.

Lånen

Skulderna till kreditinstitut är 20 255 000 kronor. Föreningens totala räntekostnad var 368 864 kronor, vilket är 1 775 kronor mer än föregående år.

Avgifter

Avgifterna sänktes 10 % fr.o.m. 180401.

MEDLEMSINFORMATION

Under 2018 har 1 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Antalet medlemmar vid årets början 55

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1

Antalet medlemmar vid årets slut 58

Styrelsearbetet under 2018

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 22 maj 2018 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Bengt Adolfsson, ledamot, omvaldes 2018 på 1 år

Lise-Lott Svensson, ledamot, omvaldes 2018 på 1 år

Jonas Hedenström, ledamot, valdes 2017 på 2 år

Ellika Waldau, ledamot, omvaldes 2018 på 1 år

Johannes Franze, ledamot, valdes 2018 på 1 år

Jon Forsman, ledamot, omvaldes 2018 på 1 år

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden med numrerade protokoll. Styrelsen har även haft löpande kontakter utan protokoll. Styrelsearbetet har haft ambitionen att, inom ramen för föreningens stadgar, strukturera och forma rutiner för det löpande arbetet.

Valberedning

Valberedning har varit Gustavo Ekelund och Louise Karlsson. Gustavo Ekelund och Louise Karlsson har varit sammankallande.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<i>Belopp i kr</i>			
	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Nettoomsättning	1 969	2 079	2 069	1 993
Resultat efter finansiella poster	266	476	-475	443
Årsavgift/kvm bostadsyta	710	761	761	761
Lån/kvm totalyta	8 230	8 230	8 636	8 636
Soliditet, %	65	65	63	64

Soliditet:

Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebar att allt eget kapital förbrukat.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	35 128 535	2 684 178	1 478 472	-548 501
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond			171 327	-171 327
Årets resultat				265 937
Belopp vid årets slut	35 128 535	2 684 178	1 649 799	-453 891

RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-719 828
årets resultat	265 937
Totalt	-453 891
disponeras för	
Uttag yttre fond	-127 410
avsättning till yttre fond	171 327
balanseras i ny räkning	-497 808
Summa	-453 891

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 968 933	2 079 135
Övriga rörelseintäkter	2	211 178	178 818
Summa rörelseintäkter		2 180 111	2 257 953
Rörelsekostnader			
Drift-och fastighetsskötsel	3,4	-1 148 715	-1 019 317
Personalkostnader	5	-64 505	-63 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 915	-331 913
Summa rörelsekostnader		-1 545 135	-1 414 530
Rörelseresultat		634 976	843 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		595	355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 634	-367 751
Summa finansiella poster		-369 039	-367 396
Resultat efter finansiella poster		265 937	476 027
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		265 937	476 027
Skatter			
Skatt f.g. år		-	-4 614
Årets resultat		265 937	471 413

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	57 361 358	57 661 835
Inventarier och installationer	7	399 203	430 641
Summa materiella anläggningstillgångar		57 760 561	58 092 476
Summa anläggningstillgångar		57 760 561	58 092 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		362 768	411 358
Övriga fordringar		1	90 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 184	43 034
Summa kortfristiga fordringar		417 953	544 775
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 132 958	1 281 915
Summa kassa och bank		2 132 958	1 281 915
Summa omsättningstillgångar		2 550 911	1 826 690
SUMMA TILLGÅNGAR		60 311 472	59 919 166
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Förändring yttre fond		1 649 799	1 478 472
Summa bundet eget kapital		39 462 512	39 291 185
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-719 828	-1 019 914
Årets resultat		265 937	471 413
Summa fritt eget kapital		-453 891	-548 501
Summa eget kapital		39 008 621	38 742 684
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 255 000	20 255 000
Summa långfristiga skulder		20 255 000	20 255 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	1 566
Leverantörsskulder		173 035	15 017
Skatteskulder		184 217	181 250
Övriga skulder		49 360	49 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	641 239	673 815
Summa kortfristiga skulder		1 047 851	921 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 311 472	59 919 166

Noter

Not Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 procent av taxeringsvärdet ska avsättas till den yttre fonden.

Skatt

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag. Den skattemässiga statusen innebär att resultat som hör till fastigheten inte tas upp till inkomstbeskattning. Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. Dessa belopp framgår av resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningar per år tillämpas.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Byggnader	0,25
Tak	5
Säkerhetsdörrar	5
Utvändig målning	5
Ommålning av trapphus	5
Radiatorer	5
Värmecentralen	5

Not 1 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 304 552	1 410 516
Hyror, bostäder	193 548	193 728
Hyror, momsade lokaler	464 850	461 652
Överlåtelse och pantavgifter	3 413	-
Övriga sidointäkter	2 570	13 239
Summa	1 968 933	2 079 135

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utdelning från Brandkontoret	211 178	178 818
Summa	211 178	178 818

Not 3 Driftkostnader och taxebundna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Material/förbrukningsinventarier	11 084	23 600
Fastighetsskötsel, avtal	23 823	36 094
Snöskottning	10 542	6 044
Städning	38 525	40 804
Sotning	7 080	12 285
Hisservice	5 259	3 748
Service och funktionskontroll tekniska installationer	13 500	-
Övriga utgifter	11 466	9 732
Reparation övriga gemensamma utrymmen	6 025	26 918
Reparation hissar	52 695	9 798
Reparation installationer	86 042	108 103
Underhåll Gemensamma utrymmen	6 701	-
Underhåll installationer	39 375	-
Underhåll hissar	33 000	-
Underhåll markytor	48 335	-
El	64 149	60 973
Fjärrvärme	338 837	339 031
Vatten och avlopp	49 076	54 489
Sophämtning	54 982	45 219
Kabel-TV/internet	11 531	11 325
Övriga tjänster	-	678
Summa	912 027	788 841

Not 4 Förvaltningskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	43 034	39 789
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	92 581	91 636
Revision	14 943	14 771
Ekonomisk förvaltning	46 421	43 516
Övriga förvaltningskostnader	17 455	7 213
IT-tjänster	4 632	-
Pantavgift	3 920	6 178
Överlåtelseavgift lgh	2 800	6 861
Konsultkostnader	-	8 896
Bankkostnader	3 094	3 026
Föreningsavgifter	4 937	4 854
Övriga externa kostnader	2 871	3 735
Summa	236 688	230 475

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala kostnader	14 505	13 300
Summa	64 505	63 300

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	27 996 210	27 996 210
-Byggnader, vid årets början	<u>32 894 729</u>	<u>32 894 729</u>
	60 890 939	60 890 939
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 229 104	-2 928 627
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-300 477</u>	<u>-300 477</u>
	-3 529 581	-3 229 104
Redovisat värde vid årets slut	57 361 358	57 661 835
Taxeringsvärden		
Byggnader	25 644 000	25 644 000
Mark	<u>31 465 000</u>	<u>31 465 000</u>
Summa	57 109 000	57 109 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>628 765</u>	<u>628 765</u>
	628 765	628 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-198 124	-166 688
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-31 438</u>	<u>-31 436</u>
	-229 562	-198 124
Redovisat värde vid årets slut	399 203	430 641

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
försäkringspremier	43 034	43 034
kameral förvaltning	12 150	-
Summa	55 184	43 034

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	7 855 000	7 855 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	12 400 000	12 400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		-
Summa	20 255 000	20 255 000

Lånespecifikation

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntesats i %	Skuld ingående balans	Årets amortering	Skuld utgående balans
Swedbank	2020-06-17	1,73	5 000 000	-	5 000 000
Swedbank	2019-04-25	2,89	7 400 000	-	7 400 000
Swedbank	2023-11-24	1,52	7 855 000	-	7 855 000
Summa			20 255 000	-	20 255 000

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	42 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	9 800	9 800
Upplupna räntekostnader	32 841	26 976
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	483 674	517 722
Övriga upplupna kostnader	72 924	77 317
	641 239	673 815

Underskrifter

Stockholm 2019-

Bengt Adolfsson
Styrelseordförande

Jonas Hedenström
Kassör

Ellika Waldau
Sekreterare

Lise-Lott Svensson
Styrelseledamot

Johannes Franze
Styrelseledamot

Jon Forsman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Joakim Guance
Godkänd revisor