

Årsredovisning

2018

Brf Räfsan nr 13

Org nr 702002-8622

Styrelsen för Brf Räfsan nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-19.

Föreningens fastighet, Räfsan 13, bebyggdes 1973 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 54 lägenheter och 3 lokaler.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Momento Film AB	168	2020-09-30
Fang Yuan Shi Wu	56	2021-11-30
Kontor, Forslind Installation & Montering	121	2021-03-31
Förråd - Momento Film AB	25	2020-09-30
Förråd - J:s fastighetsservice	15	2021-09-30
Förråd - Fang Yaan Shi Wu	18	2019-11-30

Fastighetsavgiften är 1 337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB samt en klotterförsäkring i Klotterkonsulten AKS AB.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-29 bestått av:

Ordinarie	Anders Hagander Daniel Berggren Henrik Janson Peter Andersson John Moen Anna Coinberg Daniel Törner	ordförande sekr, t o m 2018-11-24 kassör t o m 2019-02-05 kassör fr o m 2019-02-05, vald på extra stämma fr o m 2019-02-05, vald på extra stämma
Suppleanter	Magnus Coinberg Martin dos Santos	fr o m 2019-02-05, vald på extra stämma
Revisor		
Ordinarie	Mikael Meyer	
Suppleant	Declan Kirk	
Valberedning	Anita Ericson Roger Broberg	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och en ordinarie årsstämma samt en extra årsstämma.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår och den tekniska förvaltningen, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nytorget Fastigheter AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som upprättades under hösten 2016 och uppdateras årligen.

OVK besiktning av lokalerna genomfördes hösten 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 110 838 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 124 731 kronor, varav 124 731 kronor föreslås ianspråktagas i resultatdispositionen.

Ommålning av fönstren påbörjades under hösten, men fick avbrytas då karmar och bågar är i mycket dåligt skick. Samtliga fönster kommer att bytas under 2019/2020.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften för parkeringsplats i garaget från och med den 1 juli 2019. För bilar blir den nya avgiften 1 100 kr/månad och för motorcyklar 550 kr/månad.

I samband med föreningsstämman 2018 bildades en grupp som bearbetat ett tidigare förslag om balkonger mot Södermannagatan och Gotlandsgatan. Förslaget har diskuterats av styrelsen i början av 2019.

Styrelsen har låtit ta fram en ritning över hur tvättstugan kan byggas om till en lägenhet. Förslaget är vilande.

Styrelsen har godkänt att restaurangen får ha öppet till kl. 21. Restaurangen har ännu inte ändrat sina öppettider.

Styrelsen har genomfört åtgärder till följd av ny lagstiftning för hantering av personuppgifter (GDPR).

Tyvärr har vi under året drabbats av ett antal inbrott, dels i garaget och dels i postfack. För att försvåra inbrott i garaget har styrelsen beslutat att byta låssystem. Det nya systemet togs i bruk i mars 2019.

Medlemsinformation

Under perioden har 8 (6) överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets början 72 medlemmar, avgående 7 och tillkommande 7, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 72 vid årets slut.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 417	2 305	2 269	2 274
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-57	-326	131	181
Soliditet (%)	55,5	55,3	54,4	52,7
Kassalikviditet (%)	195,8	123,8	222,5	197,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	261	261	220	220
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 361	1 100	839	619
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	277	277	277	277
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 838	1 838	2 035	2 156
Elkostnad / kvm total yta	74	66	66	53
Värmekostnad / kvm total yta	94	94	95	89
Vattenkostnad / kvm total yta	10	10	12	10

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 536 000	1 100 008	-894 647	-326 296
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		261 171	-261 171	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-326 296	326 296
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-56 984
Belopp vid årets utgång	8 536 000	1 361 179	-1 482 114	-56 984

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 482 113
årets förlust	-56 984
	-1 539 097
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	261 171
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-124 731
i ny räkning överföres	-1 675 537
	-1 539 097

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 416 921	2 304 604
Övriga rörelseintäkter		721	32 206
Summa rörelseintäkter		2 417 642	2 336 810
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 815 668	-1 992 021
Övriga externa kostnader	5	-92 844	-111 052
Personalkostnader	6	-66 105	-67 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 665	-453 665
Summa rörelsekostnader		-2 425 283	-2 624 045
Rörelseresultat		-7 641	-287 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 712	8 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 055	-47 813
Summa finansiella poster		-49 343	-39 061
Resultat efter finansiella poster		-56 984	-326 296
Resultat före skatt		-56 984	-326 296
Årets resultat		-56 984	-326 296

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 895 255	14 340 057
Inventarier, verktyg och installationer	8	17 589	23 452
Summa materiella anläggningstillgångar		13 912 844	14 363 509
Summa anläggningstillgångar		13 912 844	14 363 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 030 131	609 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	0	80 683
Summa kortfristiga fordringar		1 030 131	689 782
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		105 928	157 293
Summa kassa och bank		105 928	157 293
Summa omsättningstillgångar		1 136 059	847 075
SUMMA TILLGÅNGAR		15 048 903	15 210 584

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 536 000	8 536 000
Yttre reparationsfond		1 361 179	1 100 008
Summa bundet eget kapital		9 897 179	9 636 008
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 482 113	-894 647
Årets resultat		-56 984	-326 296
Summa fritt eget kapital		-1 539 097	-1 220 943
Summa eget kapital		8 358 082	8 415 065
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 096 316	6 096 316
Övriga skulder		14 300	14 800
Summa långfristiga skulder		6 110 616	6 111 116
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122 126	140 443
Skatteskulder		2 436	30 694
Övriga skulder		0	2 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	455 643	510 484
Summa kortfristiga skulder		580 205	684 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 048 903	15 210 584

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		0	0
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut	19	0	0
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 640	-287 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		450 665	453 665
Erhållen ränta		9 712	8 752
Erlagd ränta		-58 827	-48 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		393 910	126 564
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		97 058	-11 928
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-104 426	122 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten		386 542	237 514
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-500	0
Amortering av fastighetslån		0	-653 326
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500	-653 326
Årets kassaflöde		386 042	-415 812
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		748 712	1 164 524
Likvida medel vid årets slut		1 134 755	748 712

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Brf Räfsan nr 13 är en mindre förening. Föreningen bytte redovisningsprincip för att därigenom skapa möjlighet till aktivering av ombyggnads- och förbättringsarbeten.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>	<i>Andel av i % bokf värde</i>
Stomme, grund och restpost	100	52,2
Stammar, värme	10	10,0
Stammar, vatten	10	10,0
Fasad	8	3,0
Balkonger	10	1,2
Fönster	45	2,6
Trapphus	3	1,0
Hiss	22	1,4
Bredband	7	1,6
Ventilation	21	1,5
Garage	17	5,0
Markanläggning	20	9,0
Ombyggnad	7	0,5
Tvättstugor, maskiner	7	1,0
		100,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Tak		40
Ellås		10

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	596 269	538 716
Hysesintäkter garage och p-platser	339 200	353 100
Hysesintäkter övriga	10 532	10 532
Årsavgifter bostäder	917 124	917 124
Kabel-TV / Internet	57 672	14 418
Hysesbortfall	-13 120	-34 680
Fastighetsskatt	66 408	66 408
Uppvärmning	438 636	438 636
El	4 200	350
Övriga ersättningar och intäkter	721	3 029
Vidarefakturerering	0	1 000
Försäkringsersättningar	0	28 177
	2 417 642	2 336 810

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	110 839	205 349
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	124 731	318 449
	235 570	523 798

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	200 118	204 799
Obligatorisk ventilationskontroll	22 631	0
Besiktning / Serviceavtal	18 338	42 612
Yttre skötsel	4 500	11 250
Fastighetsel	334 305	299 012
Uppvärmning	423 671	425 107
Vatten	59 403	56 639
Sophämtning	51 180	60 800
Fastighetsförsäkring	65 093	61 946
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 293	49 131
Kabel-TV / Internet	81 849	24 145
Arvode teknisk förvaltning	97 319	65 626
Extradebiteringar teknisk förvaltning	12 751	15 575
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	148 848	151 580
	1 521 299	1 468 222

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	8 031	8 741
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	64 362	65 065
Övriga externa tjänster/kostnader	12 432	34 460
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 939	785
	89 764	111 051

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	52 000	52 000
Löner övriga	0	1 875
Sociala avgifter	14 105	13 432
	66 105	67 307

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	13 567 263	13 567 263
Ingående anskaffningsvärden mark	4 287 500	4 287 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 854 763	17 854 763
Ingående avskrivningar	-3 514 707	-3 066 905
Årets avskrivningar	-447 802	-447 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 962 509	-3 514 707
Utgående redovisat värde	13 892 254	14 340 056
Taxeringsvärden byggnader	38 994 000	38 994 000
Taxeringsvärden mark	48 063 000	48 063 000
	87 057 000	87 057 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 315	29 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 315	29 315
Ingående avskrivningar	-5 863	0
Årets avskrivningar	-5 863	-5 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 726	-5 863
Utgående redovisat värde	17 589	23 452

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	1 304	17 679
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 028 827	591 420
	1 030 131	609 099

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	51 681
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	29 002
	0	80 683

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Swedbank 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank AB - lån löst under 2017				0
Swedbank AB	1,660	2022-05-25	2 350 000	2 350 000
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,540	Löpande	1 480 107	1 480 107
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,550	Löpande	1 300 000	1 300 000
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,660	Löpande	966 209	966 209
			6 096 316	6 096 316
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 0 96 316 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 769 000	7 769 000
	7 769 000	7 769 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	54 000	54 000
Upplupna sociala avgifter	30 583	30 583
Upplupna räntekostnader	1 824	1 596
Förskottsbetalda hyror och avgifter	264 170	248 482
Upplupna uppvärmningskostnader	67 445	61 821
Upplupna elavgifter	37 620	30 447
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	83 554
	455 642	510 483

Not 14 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	105 928	157 293
Avräkning Klientmedel	1 028 827	591 420
	1 134 755	748 713

Stockholm den

Anders Hagander
Ordförande

Daniel Törner

Anna Coinberg

John Moen

Peter Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats .