

# Årsredovisning

för

## Brf Brunfisken 17

702000-2718

Räkenskapsåret

2018

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Brunfisken 17 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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Brunfisken 17 i Hedvig Eleonoras församling, Stockholms kommun. Adressen är Linnégatan 20. Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten uppfördes år 1942/1943 och tillbyggdes 2003. Fastighetens värdeår är 1960.

### Föreningens fastighet

Brf Brunfisken 17 består av 58 lägenheter med bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt samt ett förråd. Den totala ytan enligt senaste taxeringsuppgifterna är 2 612 kvm varav 2 429 kvm motsvarar bostadsyta och 183 kvm lokalyta.

### Lokalhyresgäster:

Styleport AB

Jens Dahlström, Sviden

Forsbergs Skola AB

Ostindiska i Stockholm, Ulla Nordström AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

### Förvaltning

Princip Redovisning AB

Ingdahls Städ- och Fastighetsservice AB

Ekonomisk förvaltning

Trappstädning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av styrelsen som anlitat olika företag för kontroll av ventilation, värme och dylikt.

### **Större underhålls- och investeringsåtgärder.**

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ny fasad och stuprännor	2016
Renoverade balkonger	2016
Målning trapphus	2013
Ny armatur trapphus	2013
Nytt värmesystem	2010
Stambyte	2001

### **Föreningens underhållsfond**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt föreningen stadgar med 4% av årsavgiften. Avsättningen sker genom omföring från fritt eget kapital (årets resultat) till bundet eget kapital.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Förvaltning**

Under 2018 har styrelsen prioriterat två verksamheter: dels långsiktig förstärkning av föreningens ekonomi, dels fastighetsskötseln. Dessutom har föreningen antagit nya stadgar och fått dem godkända av Bolagsverket 2019.

För att minska föreningens belåning har styrelsen gjort en omfattande utredning i två etapper om förutsättningarna för att bygga bostäder på råvindarna på vån 5 och vån 7. Utredningen gjordes av konsultföretag och utmynnande i att bägge vindarna kan bebyggas. Vid den ordinarie stämman i maj fick styrelsen i uppdrag att gå vidare med utredningen. Vid en extrastämma i december beslöts att uppdra åt styrelsen att gå vidare med projektet att bebygga vinden på våning 7 och sälja med så hög vinst som möjligt för föreningen. Stämman beslöt att inte sälja vinden på våning 5.

Vad gäller den tekniska fastighetsförvaltningen har hissen renoverats. Hisskorgen har snyggats till och mobilt larmsystem satts in. Vidare har en ramp för barnvagn/rullator installerats i entrén. Obligatorisk OVK-besiktning har utförts, fortfarande återstår problem i ett par lägenheter på grund av att ventiler blockerats vid renoveringar. Därför kräver styrelsen numera ritningar även vid mindre ombyggnader av lägenheterna.

#### **Hemsida**

Föreningens hemsida [www.brunfisken17.bostadsratterna.se](http://www.brunfisken17.bostadsratterna.se) uppdateras minst varannan vecka. Här finns protokoll från stämmor, årsredovisning men också praktisk information om sophämtning m.m. Styrelsen har också producerat ett informationsblad till medlemmarna.

### **Ekonomisk sammanfattning**

För att finansiera en omfattande renovering av fastigheten tog föreningen 2015 två lån (ett på 5 mkr med rörlig ränta, ett på 5 mkr med fast ränta på 2,89% löpande på 10 år). Sammantaget lånade föreningen 10 miljoner kronor.

Vid 2018 års slut återstod, efter amorteringar med 0,5 mkr, skuld på lånet med fast ränta 4,375 mkr och 4 mkr på lånet med rörlig ränta. Föreningen har inga ytterligare lån.

Ingen höjning av avgifterna förutses för 2019, därefter kan avgifterna komma att höjas så att resterande lån kan betalas av. Hur stor den eventuella höjningen blir beror på vilken förtjänst försäljningen av råvinden på våren ger föreningen.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var vid årets början 73 st och vid årets slut 73 st.

#### Överlåtelse

Under året har tio (10) lägenheter överlåtits varav två (2) är gåva av andelar mellan ägare. Föreningen har alltså fått tretton (13) nya medlemmar.

Samtliga kommersiella lokaler är vid årets slut uthyrda. Fem (5) medlemmar har fått tillstånd (eller förlängt tillstånd) att hyra ut sina lägenheter i andra hand enligt gällande regelverk.

Styrelsens har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Sedan föregående föreningsstämma 2018-05-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Jacob Gerson  
Mikael Timm  
Carl Grant  
Kjell Gustavsson  
Roland Frögren  
Andreas Karlsson

Suppleanter:  
Meit Daniels  
Frida Sjöberg

#### Revisor:

Peter Olofson                      Auktoriserad revisor                      Finnhammars Revisionsbyrå

#### Suppleant:

Bengt Beergrehn                      Auktoriserad revisor                      Finnhammars Revisionsbyrå

#### Valberedning:

Urban Östensson  
Sara Najafi

Caroline Östlin

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 918	1 853	1 939	1 872
Resultat efter finansiella poster	-401	-378	-386	221
Soliditet (%)	46,3	46,6	45,6	44,9

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	6 339 494	464 487	1 370 876	848 356	-378 026	<b>8 645 187</b>
Disposition av föregående års resultat:			-108 051	-269 975	378 026	<b>0</b>
Årets resultat					-400 579	<b>-400 579</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 339 494</b>	<b>464 487</b>	<b>1 262 825</b>	<b>578 381</b>	<b>-400 579</b>	<b>8 244 608</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	578 380
årets förlust	-400 578
	<b>177 802</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	217 317
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-39 515
	<b>177 802</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 918 055	1 853 322
Övriga rörelseintäkter	2	4 440	3 720
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 922 495</b>	<b>1 857 042</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 250 824	-1 147 821
Övriga förvaltningskostnader	4	-302 649	-254 783
Personalkostnader	5	-112 976	-118 151
Avskrivningar	6, 7	-526 078	-502 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 192 527</b>	<b>-2 023 060</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-270 032</b>	<b>-166 018</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 505	6 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-134 051	-218 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 546</b>	<b>-212 008</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-400 578</b>	<b>-378 026</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-400 578</b>	<b>-378 026</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-400 578</b>	<b>-378 026</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 616 503	16 056 004
Inventarier, och installationer	7	538 448	387 284
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 154 951</b>	<b>16 443 288</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 155 451</b>	<b>16 443 788</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		130 328	123 786
Övriga fordringar		13 653	24 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 000	16 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>159 981</b>	<b>164 073</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 503 698	1 954 240
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 503 698</b>	<b>1 954 240</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 663 679</b>	<b>2 118 313</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 819 130</b>	<b>18 562 101</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		6 803 981	6 803 981
Fond för yttre underhåll		1 262 825	1 370 876
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 066 806</b>	<b>8 174 857</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		578 380	848 356
Årets resultat		-400 578	-378 026
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>177 802</b>	<b>470 330</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 244 608</b>	<b>8 645 187</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 375 000	8 375 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 375 000</b>	<b>8 375 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	500 000
Förskott från kunder		11 432	0
Leverantörsskulder		558 344	427 773
Övriga skulder		17 790	19 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		611 956	594 418
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 199 522</b>	<b>1 541 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 819 130</b>	<b>18 562 101</b>



## 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.

#### Anläggningstillgångar

##### Tillämpade avskrivningstider:

% per år

Kvarvarande byggnad	1,0
Fastighetsförbättringar	2,0-5,0
Maskiner och inventarier	4,0-10,0

### Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 358 001	1 359 121
Hyror lokaler	244 202	170 348
Separat debiterad F-skatt	8 145	5 022
Bränsletillägg	270 336	270 318
Övriga intäkter	33 782	48 513
Övriga rörelseintäkter	8 029	3 720
	<b>1 922 495</b>	<b>1 857 042</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	420	25 619
Sotning	0	36 050
Snöröjning	63 173	41 556
Städning	71 680	77 672
Hisservice och besiktning	646	9 764
Reparation av hiss	139 114	12 215
El	34 486	34 325
Fjärrvärme	334 436	390 686
Vatten	54 744	31 722
Renhållning	50 278	46 010
Fastighetsförsäkringar	38 436	48 522
Internet och bredband	123 775	134 572
Fastighetsavgift bostäder	77 546	76 270
Fastighetsskatt lokaler	10 390	10 390
Underhåll och reparation	155 236	162 416
Övriga driftskostnader	27 714	10 032
Ventilation	68 750	0
	<b>1 250 824</b>	<b>1 147 821</b>

#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Anticimex	20 141	45 963
Styrelse- och medlemsmöten	0	11 736
Arvode kameral förvaltning	78 788	82 404
Arvode fastighetsägarna	0	28 239
Konsultarvoden	58 587	81 375
Övriga förvaltningskostnader	145 133	5 066
	<b>302 649</b>	<b>254 783</b>

#### Not 5 Personalkostnader - Arvode

	2018	2017
Styrelsearvode	91 000	89 999
Lagstadgade sociala avgifter	21 976	28 152
	<b>112 976</b>	<b>118 151</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	20 514 845	20 514 845
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 514 845</b>	<b>20 514 845</b>
Ingående avskrivningar	-4 458 841	-4 019 340
Årets avskrivningar	-439 501	-439 501
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 898 342</b>	<b>-4 458 841</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 616 503</b>	<b>16 056 004</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 439 000	25 439 000
Taxeringsvärden mark	47 000 000	47 000 000
	<b>72 439 000</b>	<b>72 439 000</b>

I anskaffningsvärdet ingår mark med 168 980kr.

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	764 360	764 360
Inköp	237 741	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 002 101</b>	<b>764 360</b>
Ingående avskrivningar	-377 076	-314 272
Årets avskrivningar	-86 577	-62 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-463 653</b>	<b>-377 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>538 448</b>	<b>387 284</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader för långfristiga skulder	134 032	218 131
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	61
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	19	0
	<b>134 051</b>	<b>218 192</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek 2,89% villkorsändring 2025-12-30	4 375 000	4 875 000
Stadshypotek 0,86% 3 mån (rörligt)	4 000 000	4 000 000
	<b>8 375 000</b>	<b>8 875 000</b>

### Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	11 147 000	11 147 000
	<b>11 147 000</b>	<b>11 147 000</b>

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

Stockholm \_\_\_\_\_ 2019

Mikael Timm  
Ledamot

Jacob Gerson  
Ledamot

Roland Frögren  
Ledamot

Carl Grant  
Ledamot

Kjell Gustavsson  
Ledamot

Andreas Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Olofson  
Auktoriserad revisor  
Finnhammars Revisionsbyrå