



Årsredovisning 2017

Brf Gjutaren 22

Org. 769603-6974

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Stockholm Gjutaren 22i Stockholms kommun förvärvades 2017-10-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sankt Eriksgatan 83. Fastigheten byggdes 1925 och har värdeår 1930. Föreningen äger tillhörande mark om 1 135 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 628 kvm, varav 1 493 kvm utgör lägenhetsyta och 1 135 kvm lokalyta. I föreningen finns 25 st garageplatser.

Lägenhetsfördelning
6 st 1 rum och kök
10 st 4 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-09-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-10-12. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 0 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 26 st. Samtliga nyttillkomna medlemmar tillkom i samband med att föreningen köpte sin fastighet den 2017-10-05. Ingen medlem har utträtt under året, medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 26 st. Under året har det skett 15 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan fastighetsköpet och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Sävbark	ledamot
Anna-Karin Sund	ledamot
Staffan Verho	ledamot
Johan Welander	ledamot
Barbara Ahlmark	suppleant

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Den femte oktober 2017 tillträdde Brf Gjutaren 22 fastigheten på Sankt Eriksgatan 83. Totalt 15 av 18 lägenheter anslöt sig till föreningen. 3 lägenheter förblev kvar som hyresgäster i huset, tillsammans med de tre lokalerna på gatuplan.

Föreningens resultat för år 2017 är -99 Kkr, resultatet hänför sig till intäkter och kostnader under perioden 2017-10-05 – 2017-12-31. Föreningen har därmed inte haft ett helt år med intäkter och kostnader samt tagit något högre driftkostnader per månad avseende fjärrvärme och el under de kallare vintermånader som de bedrivit sin verksamhet. Eftersom 2017 är föreningens första räkenskapsår saknas det jämförelse år för verksamheten. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 120 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet för perioden 21 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett mindre likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 920 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året fått ett överskott från fastighetsköpet i form av både lån samt insatser på upplåtna lägenheter.

Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Rengöring garageport från klotter

Planerat underhållsbehov. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Upplåtelser	70 020 000	0			
Årets resultat					-99 013
Belopp vid årets utgång	70 020 000	0	0	0	-99 013

f.w.  A.S.

Flerårsöversikt

	2017
Nettoomsättning, Kkr	428
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-99
Soliditet, %	57,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	512
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	38 394
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	60 051
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,89
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,6

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-99 013
	<hr/>
	-99 013
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	44 264
I ny räkning överföres	-143 277
	<hr/>
	-99 013

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

J.W.  AS

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01
	Not	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	2	428 005
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>428 005</u>
Rörelsens kostnader		
Driftkostnader	3	-175 044
Övriga externa kostnader	4	-27 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-119 781</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-322 260</u>
Rörelseresultat		105 745
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader		<u>-204 758</u>
Summa finansiella poster		<u>-204 758</u>
Resultat efter finansiella poster		-99 013
Årets resultat		-99 013

J.W. P. AS

BALANSRÄKNING

2017-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5 113 051 199

Summa materiella anläggningstillgångar

113 051 199

Summa anläggningstillgångar

113 051 199

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 875

Övriga fordringar

6 200 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 51 361

Summa kortfristiga fordringar

6 255 236

Kassa och bank

1 920 254

Summa omsättningstillgångar

8 175 490

SUMMA TILLGÅNGAR

121 226 689

A.W. AS

BALANSRÄKNING

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

70 020 000

Summa bundet eget kapital

70 020 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-99 013

Summa fritt eget kapital

-99 013

Summa eget kapital

69 920 987

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

44 317 250

Summa långfristiga skulder

44 317 250

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

61 652

Skulder till kreditinstitut

450 000

Övriga skulder

6 220 856

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

255 944

Summa kortfristiga skulder

6 988 452

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

121 226 689

J.W. A.S.

KASSAFLÖDESANALYS

2017-01-01

2017-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	105 745
Avskrivningar	119 781
Erlagd ränta	-204 758

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

20 768

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 875
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 251 361
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	61 652
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	6 926 800

Kassaflöde från den löpande verksamheten

753 984

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	-113 170 980
-------------------------------	--------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-113 170 980

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insanser	70 020 000
Upptagna långfristiga lån	44 317 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

114 337 250

Förändring av likvida medel

1 920 254

J.N. A3

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. År 2017 är föreningens första räkenskapsår.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen. Fastighetsskatten för 2017 reglerades i samband med fastighetsköpet.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2017
	Årsavgifter bostäder	142 939
	Hysesintäkter bostäder	94 482
	Hysesintäkt lokaler	118 267
	Hysesintäkter garage	72 320
	Öresutjämning	-3
	Summa nettoomsättning	428 005

 J.W. A.S.

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	8 902
	Städ	5 927
	Reparationer och underhåll	10 941
	Fastighetsel	11 623
	Fjärrvärme	90 100
	Vatten	10 550
	Sophämtning	5 836
	Försäkringspremier	12 292
	Fastighetsskatt/avgift	17 704
	Övriga driftkostnader	1 169
	Summa driftkostnader	175 044

Not 4	Övriga externa kostnader	2017
	Ekonomisk förvaltning	9 569
	Ersättning till revisor	15 000
	Övriga kostnader	2 866
	Summa övriga externa kostnader	27 435

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31
	Fastighetsköp	113 170 980
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 170 980
	Årets avskrivningar	-119 781
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 781
	Utgående redovisat värde	113 051 199
	Redovisat värde byggnader	49 562 279
	Redovisat värde mark	63 488 920
	Summa redovisat värde	113 051 199
	Taxeringsvärde	
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	44 264 000
	varav byggnader:	19 451 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	36 475
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 313
	Övriga förutbetalda kostnader	4 573
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 361

J.W. A.S.

NOTER

Not 7 Långfristiga skulder 2017-12-31

Amortering inom 2 till 5 år	1 800 000
Amortering efter 5 år	42 517 250
Summa långfristiga skulder	44 317 250

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2019-10-28	1,47	112 500	11 193 750
SEB	2018-10-28	1,68	112 500	11 193 750
SEB	2019-10-28	1,89	112 500	11 193 750
SEB	2022-10-28	2,54	112 500	11 186 000
Summa			450 000	44 767 250
Avgår kortfristig del				450 000
Summa långfristiga skulder				44 317 250

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2017-12-31 2016-12-31

Förutbetalda medlemsavgifter	180 760
Upplupna utgiftsräntor	9 283
Upplupen fjärrvärmekostnad	44 819
Upplupen revisionskostnad	15 000
Övriga upplupna kostnader	6 082
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 944

Övriga noter

Not 9 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000
Summa ställda säkerheter	45 000 000

Stockholm 2018-06-19



Johan Welander



Anders Sävbark



Anna-Karin Sund



Staffan Verho