

Årsredovisning
för
Brf Åsögatan 166
769625-6440

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Åsögatan 166, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2012-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Pahl 7 byggdes 1880 och har värdeår 1981. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2364 kvm varav 1554 kvm utgör lägenhetsyta och 810 kvm utgör lokalyta. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av POS Fastighetsvård AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Påbyggnad av vind med lägenheter
- Målning av entréer
- Trapphusens golv renoverades

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av ventilationsfilter	2013
Lagning tak för säkerhet av snöskottning	2013
Renovering av tvättstugan	2013
Byte och justering av radioventiler och stamregleringsventiler	2014
Fiber från Bredbandsbolaget	
Installerades	2014
E-gain installerades	2014
Balkonger mot innergården	
Byggs, betalades av enskilda	
Bostadsrättsägare	2014
Entré	2015
Balkonger mot gatan byggdes betalades av enskilda bostadsrättsägare	2015
Fläktfilter bytta 4ggr	2016
Renovering av entré, målning och belysn.	2016
Postfack och anslagstavla	2017
Fläktfilter bytta 4 ggr	2017
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Ombyggnad av soprum	2019-2020

Medlemsinformation

Fastigheten består av 28 st medlemslägenheter varav 12 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 28 st och vid årets slut 27 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokal.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktets löptid</i>
Nirvana	260 m ²	2019-06-30
Incuro	70 m ²	2021-07-31
Linda Ek	34 m ²	2021-07-31
Skandiamäklarna	155 m ²	2019-09-30
Må Hair	64 m ²	2021-02-28

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hans Remnstedt	Ordförande
Anita Gyllenstein	Kassör
Pia Axelsson	Sekreterare
Henrik Gruvholt	Ledamot
Madeleine Gander	Ledamot
Berit Granath	Ledamot
Pelle Lundberg	Suppleant

Revisor har varit Ulf Bengtsson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018. Extra stämma hölls den 15 februari 2018. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Hans Remnstedt, Anita Gyllenstein och Madeleine Gander.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvode till styrelsen har utbetalats med 6 400kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 56 000 000 kr varav 29 000 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 41 000 000 kr samt lokaler 15 000 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 869	1 841	1 893	1 807
Resultat efter finansiella poster	-959	-27	-316	-135
Soliditet (%)	65,0	66,0	66,0	66,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	477	477	477	477
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 502	13 502	13 502	13 502
Elkostnad/kvm totalyta	33	36	38	53
Värmekostnad/kvm totalyta	103	118	109	115
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	18	16
Avsättn. till yttre fond/kvm tot.	121	121	121	0

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 273 380	1 725 899	491 743	-1 950 861	-27 246	48 512 915
Reservering yttre fond			285 733	-285 733		0
Disposition av föregående års resultat:				-27 246	27 246	0
Årets resultat					-958 841	-958 841
Belopp vid årets utgång	48 273 380	1 725 899	777 476	-2 263 840	-958 841	47 554 074

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 978 106
reservering till fond för yttre underhåll	-285 733
ianspråktagande av yttre fond	0
årets förlust	-958 841
	-3 222 680
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 222 680
	-3 222 680

Föreningens 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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 869 234	1 840 837
Summa rörelseintäkter		1 869 234	1 840 837
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 606 775	-1 063 562
Övriga externa kostnader	3	-565 747	-87 180
Arvoden och personalkostnader	4	-8 410	58 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 978	-381 978
Summa rörelsekostnader		-2 562 910	-1 474 720
Rörelseresultat		-693 676	366 117
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 166	-393 363
Summa finansiella poster		-265 166	-393 363
Resultat efter finansiella poster		-958 842	-27 246
Resultat före skatt		-958 842	-27 246
Årets resultat		-958 842	-27 246

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	70 846 465	71 228 443
Summa materiella anläggningstillgångar		70 846 465	71 228 443
Summa anläggningstillgångar		70 846 465	71 228 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		120	3 550
Övriga fordringar		398	66 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	42 951	50 630
Summa kortfristiga fordringar		43 469	120 251
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 550 377	2 556 916
Summa kassa och bank		2 550 377	2 556 916
Summa omsättningstillgångar		2 593 846	2 677 167
SUMMA TILLGÅNGAR		73 440 311	73 905 610

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 999 279	49 999 279
Fond för yttre underhåll		777 476	491 743
Summa bundet eget kapital		50 776 755	50 491 022
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 263 840	-1 950 861
Årets resultat		-958 842	-27 246
Summa fritt eget kapital		-3 222 682	-1 978 107
Summa eget kapital		47 554 073	48 512 915
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	20 982 500	20 982 500
Summa långfristiga skulder		20 982 500	20 982 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		545 877	60 562
Skatteskulder		359 791	343 911
Övriga skulder		3 838 117	3 800 733
Förutbetalda avgifter och hyror		111 274	155 494
Upplupna kostnader	9	48 679	49 495
Summa kortfristiga skulder		4 903 738	4 410 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 440 311	73 905 610

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Balkonger	100 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Bygget fortgår under 2019
- Målning av trapphusen 2019
- Ny belysning i trapphusen 2019
- Byte till säkerhetsdörrar 2019

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	741 498	741 498
Hysesintäkter lokaler	133 036	130 823
Hysesintäkter lokaler, moms	875 547	860 462
Deb. fastighetsskatt, moms	14 405	39 123
Hysesintäkt bredband	53 856	53 856
Avfallshantering, moms	15 000	15 000
Påminnelseavgift	1 020	0
Öres- och kronutjämning	33	37
Övriga rörelseintäkter	34 838	38
	1 869 233	1 840 837

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	13 480	13 910
Snöröjning/sandning	15 882	15 327
Städning grundavtal	29 099	28 287
Städning extradebiteringar	0	2 067
Hyra av entrémattor	5 635	5 823
Rengöring/sanering	5 393	0
Serviceavtal	1 665	4 421
Hiss serviceavtal	7 932	5 125
Tvättstuga	12 412	0
Trapphus	201 404	1 238
Källarutrymme	0	89 083
Dörrar och lås	20 041	6 375
Övriga gemensamma utrymmen	238 083	3 878
VA	0	72 840
Värme	2 015	9 073
Ventilation	11 258	1 988
El	117 058	3 450
Hissar	15 953	39 757
Portar	0	476
Fasader	0	2 762
Gård	13 756	15 149
Övriga rep./underhåll	161 631	4 185
Elavgifter	77 742	85 453
Uppvärmning	242 498	277 861
Vatten	46 965	44 782
Sophämtning	21 821	20 978
Grovsopor	65 119	23 077
Fastighetsförsäkring	28 467	17 785
Bredband	64 031	48 023
Fastighetsskatt	187 436	172 355
Justering fast.skatt/avgift	0	48 037
	1 606 776	1 063 565

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	518	0
Förbrukningsmaterial	634	577
Administration, kontorsmaterie	2 920	369
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	4 252
Styrelseomkostnader	14 486	0
Revisionsarvode extern revisor	14 267	11 889
Möteskostnader	1 832	3 566
Arvode ekonomisk förvaltn.	31 182	47 919
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	523
Konsultarvoden	116 510	0
Bankkostnader	6 739	8 380
Juridisk konsultation	362 028	1 855
Medlems- och föreningsavgifter	4 260	4 664
Övriga externa kostnader	9 875	0
Trivselkostnader	496	1 898
Hyra av inventarier och verkty	0	178
Tillsynsavgifter myndigheter	0	1 110
	565 747	87 180

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	6 400	-44 300
Sociala avgifter	2 010	-13 700
	8 410	-58 000

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 919 235	72 919 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 919 235	72 919 235
Ingående avskrivningar	-1 690 791	-1 308 813
Årets avskrivningar	-381 978	-381 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 072 769	-1 690 791
Utgående redovisat värde	70 846 466	71 228 444
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	56 000 000	56 000 000
Bokfört värde byggnader	36 102 770	36 484 748
Bokfört värde mark	34 743 696	34 743 696
	70 846 466	71 228 444

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	9 787	8 892
Förutbetald medlemsavgift	4 340	4 260
Förutbetalt serviceavtal hiss	2 686	2 687
Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 795	7 576
Förutbetalt serviceavtal entrématta	2 333	2 290
Förutbetalt serviceavtal snöröjning	0	8 917
Förutbetalt bredband	16 008	16 008
	42 949	50 630

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek	1,60	2019-06-19	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	0,45	2019-03-31	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	0,68	2019-03-31	6 982 500	6 982 500
			20 982 500	20 982 500

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	23 857 400	23 857 400
	23 857 400	23 857 400

Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	6 438	6 716
Upplupen kostnad värme	32 278	34 167
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	1 123	1 070
Upplupen kostnad grovsopor	1 693	2 273
Upplupen kostnad städning	2 558	2 384
Upplupna räntekostnader	4 587	2 885
	48 677	49 495

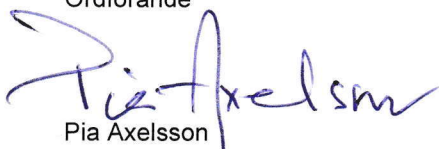
Stockholm den / 2019



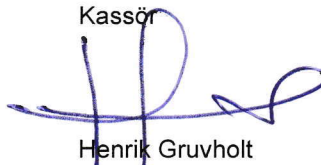
Hans Remnstedt
Ordförande



Anita Gyllenstein
Kassör



Pia Axelsson
Ledamot



Henrik Gruvholt
Ledamot




Berit Granath
Ledamot



Madeleine Gander

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2019

och avviker från standard-
utförandet.



Ulf Bengtsson
Revisor