

Årsredovisning
för
Brf Kasernen 16

716416-4449

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kasernen 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kasernen 16 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret omfattande perioden 2018-01-01--2018-12-31.

Styrelse och revisorer

Vid föreningsstämman valdes:	ledamöter	Arne Wittlöv	omval
		Tor Bohlin	omval
		Carl Söderberg	omval
		Erik Seifert	omval
		Eva Norberg	omval

Till revisorer valdes Anders Mautner och till suppleant Liz Borg.

Till valberedningen utsågs Karin Söderberg.

Ordinarie stämma avhölls 18 maj 2018.

Styrelsen har under året haft 6 (6) protokollsförda sammanträden. Föreningen har ej haft några anställda.

Föreningen

Föreningen bildades april 1977 och klassificeras som äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-22.

I föreningen finns en informationsskrift om huset och föreningens ordningsregler.

Under året har 1 (3) bostadsrätter överlåtits.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskap innebär vissa förmåner för såväl föreningen som för enskilda föreningsmedlemmar. Såsom inköp av vissa vitvaror, järn& färg, golv- och våtrumsmaterial.

Styrelsen har under året följt policyn att vid överlåtelse bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov.

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kasernen 16 med adress Riddargatan 43 i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades 1978. Den är byggd 1894, ombyggd 1974 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar med källare och bebyggda vindsvåningar samt två gårdsflyglar. I fastigheten finns 23 bostadslägenheter. Den totala ytan är 2 506 kvm. Del av f.d. torkvind på plan 4 är upplåten för ev framtida byggnation.

För gemensamt nyttjande finns tvättstuga, cykelrum och barnvagnsutrymme. Fastigheten är ansluten till Com Hem kabelnät. Programutbudet betalas av respektive abonnent.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Tidigare ägare har köpt andelar i Allframtidförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor till ett försäkringsvärde på 795 000 kr. Detta ger en årlig skattefri utdelning på andelarna och kan ge reducerad årspremie på brandförsäkringsobjektet.

Kameral och teknisk förvaltning handhas av Trönberg & Co Förvaltnings AB. Fastighetsskötseln utförs av Energibevakning AB. Rabatter, planteringar och trädgårdsmöbler sköts fortfarande av medlemmarna gemensamt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen har anpassat sin redovisning efter regelverket enl s k K3. Detta innebär att större investeringar aktiveras och avskrivs enligt plan. Vi hänvisar till not 5.

Föreningens styrelse har valt att 2015 skriva upp föreningens ägda mark med 30 milj kronor i syfte att öka det synliga kapitalet i föreningen. Det bokförda värdet på marken, efter uppskrivning, understiger taxeringsvärdet.

Styrelsen arbetar med en uppdatering av underhållsplanen. Konsultutredningar pågår särskilt va avser stammarnas och takets kondition. Beträffande taket har en större reparation aktualiserats på grund av återkommande läckage. Styrelsen gör bedömningen att avgifterna måste höjas för att nödvändiga åtgärder skall kunna vidtagas.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 66 000 000 kr (66 000 000 kr) varav bostadsdelens värde utgjorde 20 000 000 kr (20 000 000 kr).

From juli 2013 är årsavgiften 485 kr/ kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 287	1 255	1 292	1 289	1 288
Resultat efter finansiella poster	-150	-677	-190	-754	-69
Soliditet (%)	82,2	82,0	80,7	79,6	27,3
Årsavgift kr / kvm bostadsyta	485	485	485	485	485
Lån kr / kvm bostadsyta	2 696	2 723	2 751	2 795	2 356

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 526 807	30 000 000	477 606	-1 879 830	-677 153	33 447 430
Disposition av föregående års resultat:				-677 153	677 153	0
Fond för yttre underhåll			66 000	-66 000		0
Årets resultat					-149 872	-149 872
Belopp vid årets utgång	5 526 807	30 000 000	543 606	-2 622 983	-149 872	33 297 558

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 622 983
årets förlust	-149 872
	-2 772 855
behandlas så att reservering till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	66 000
	-2 838 855
	-2 772 855

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 287 365	1 254 993
		1 287 365	1 254 993
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 085 335	-981 953
Övriga externa kostnader	3	-49 836	-57 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 310	-212 214
Övriga rörelsekostnader	4	0	-589 998
		-1 347 481	-1 841 564
Rörelseresultat		-60 116	-586 571
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 646	8 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 402	-98 931
		-89 756	-90 582
Resultat efter finansiella poster		-149 872	-677 153
Resultat före skatt		-149 872	-677 153
Årets resultat		-149 872	-677 153

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 276 468	38 478 506
Maskiner och Inventarier	6	43 795	54 067
Pågående ombyggnader	7	89 663	24 216
		38 409 926	38 556 789
Summa anläggningstillgångar		38 409 926	38 556 789
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		727	0
Övriga fordringar		8 263	8 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 068	61 452
		40 058	70 199
<i>Kassa och bank</i>		2 044 715	2 163 440
Summa omsättningstillgångar		2 084 773	2 233 639
SUMMA TILLGÅNGAR		40 494 699	40 790 428

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 526 807	5 526 807
Uppskrivningsfond	9	30 000 000	30 000 000
Fond för yttre underhåll		543 606	477 606
		36 070 413	36 004 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 622 983	-1 879 829
Årets resultat		-149 872	-677 153
		-2 772 855	-2 556 982
Summa eget kapital		33 297 558	33 447 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 755 000	6 825 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 374	118 866
Övriga skulder		2 342	1 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	377 425	397 902
Summa kortfristiga skulder		442 141	517 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 494 699	40 790 428

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-149 872	-677 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		212 310	802 212
Betald skatt		484	3 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		62 922	128 837
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av pågående arbete		-65 447	0
Förändring av kundfordringar		24 891	27 876
Förändring av kortfristiga fordringar		30 383	-16 202
Förändring av leverantörsskulder		-56 492	-96 197
Förändring av kortfristiga skulder		-44 982	-7 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-48 725	36 910
Investeringsverksamheten			
Kostnader för bostad samt investeringar i byggnad		0	-1 023 326
Upplåtelse av bostadsrätt		0	2 820 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	1 796 674
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-70 000	-70 000
Årets kassaflöde		-118 725	1 763 584
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 163 440	399 856
Likvida medel vid årets slut		2 044 715	2 163 440

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1 - 5 %

Inventarier 5 -10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 1 Rörelsens intäkter

2018

2017

Nettoomsättning

Årsavgifter bostadsrätter	1 139 512	1 134 135
Hyror bostäder	134 908	131 658
Övriga intäkter vattenskada	300	0
El avdrag	-10 800	-10 800
Avg hantering andrahandsuthyrn	4 859	0
Övriga rörelseintäkter	18 586	
	1 287 365	1 254 993

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Belysning-El	10 285	13 879
Bränsle	378 868	357 987
Sotning/Brandskydd	6 320	0
Vatten Avlopp	42 059	40 130
Förhandlingsarvode	1 000	1 000
Städning avtal	68 500	87 730
Städning extra	-18 230	0
Sophantering avtal	37 486	24 524
Sophantering extra	9 338	21 884
Snöröjning avtal	11 120	18 305
Snöröjning extra	3 495	3 092
Utemiljö avtal	2 500	0
Årets investeringsprojekt	181 351	0
Reparationer	76 566	90 312
Löpande underhåll	14 514	45 839
Internet/TV avtal	12 125	16 054
Hiss avtal	7 688	5 405
Hiss extra	2 767	10 875
Värmeanläggning avtal	10 506	0
Föreningsavgift Fastighetsägarna	5 082	4 997
Fastighetsskatt	29 414	28 930
Föresäkringspremier	41 730	40 904
Fastighetsförvaltning avtal	87 500	87 500
Fastighetsskötsel avtal	63 351	61 453
Konsultarvoden	0	21 153
	1 085 335	981 953

Not 3 Övriga externa kostnader

2018	2017
------	------

Telefonkostnader	10 012	8 597
Förening- och medlemskostnader	21 161	29 698
Bankkostnader	3 663	3 786
Juridiska arvoden	15 000	15 000
Tidningar, facklitteratur	0	318
	49 836	57 399

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Kostnader vid försäljning av hyreslägenheten	0	589 998
	0	589 998

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 301 417	6 362 398
Årets investeringar	0	939 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 301 417	7 301 417
Ingående avskrivningar	-1 945 911	-1 743 971
Årets avskrivningar	-202 038	-201 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 147 949	-1 945 911
Utgående redovisat värde	5 153 468	5 355 506
Taxeringsvärden byggnader	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	66 000 000	66 000 000
Bokfört värde byggnader	5 153 468	5 355 506
Bokfört värde mark	33 123 000	33 123 000
	38 276 468	38 478 506

Komponentredovisning av fastigheten Kasernen 16

Stomme

Anskaffningsvärdet,	2082 000	Avskrivs med 1% per år	20 820
Ack avskrivningar	- 353 940		
Årets avskrivning	- <u>20 820</u>		

Bokfört värde 1 707 240

Fasader

2000 o tid 901 063 Avskrivs med 4% per år 36 042
Ack avskrivningar - 771 246
Årets avskrivning - 36 042
Bokfört värde 93 775

Takaltaner

2011 510 750 Avskrivs med 4% per år 20 430
Ack avskrivningar -163 442
Årets avskrivningar - 20 430
Bokfört värde 326 878

Värmeanläggning

2009 160 425 Avskrivs med 4% per år 6 417
Ack avskrivningar - 57 748
Årets avskrivning - 6 417
Bokfört värde 96 260

Takkupor

2003 407 413 Avskrivs med 4 % per år 24 364
2012 201 682
Summa 609 095
Ack avskrivningar -288 852
Årets avskrivningar - 24 364
Bokfört värde 295 889

Hissar

2015 611 386 Avskrivs med 3% per år 18 342
Ack avskrivningar - 55 026
Årets avskrivning - 18 342
Bokfört värde 538 018

Säkerhetsdörrar (Proloc)

2015 31 750
2016 25 000
2017 14 700
Summa 71 450 Avskrivs med 5% per år 3 573
Ack avskrivningar - 7 999
Årets avskrivningar - 3 573
Bokfört värde 59 878

Stambyte i källaren

2017 701 382
Ack avskrivningar - 21 041
Årets avskrivningar - 21 041
Bokfört värde 659 300 Avskrivs med 3% per år 21 041

Balkongrenovering

2017	222 937	
Ack avskrivningar	-22 294	
Årests avskrivningar	-22 294	
Bokfört värde	178 349	Avskrivs med 10% per år 22 294

Anskaffningsvärde 5 870 488
Ack avskrivningar - 1 918 911

Bokfört värde 3 951 577

Markanläggningar (kullersten etc)

2009	905 755	
2010	482 548	
2011	<u>42 605</u>	
Anskaffningsvärde	1 430 908	Avskrivs med 2% per år 28 618
Ack avskrivningar	- 202 326	
Årets avskrivning	<u>- 28 618</u>	
Bokfört värde	1 199 964	

Summa avskrivningar på fastigheten 2018 201 941

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 738	223 607
Försäljningar/utrangeringar		-120 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 738	102 738
Ingående avskrivningar	-48 671	-122 959
Försäljningar/utrangeringar		84 562
Årets avskrivningar	-10 272	-10 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 943	-48 671
Utgående redovisat värde	43 795	54 067

Not 7 Pågående ombyggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående ombyggnader	89 663	24 216
	89 663	24 216

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Sthlm stads Brandförsäkringskontor	10 445	10 396
Fastighetsägarna i Stockholm AB	0	7 687
TeliaSonera Sverige AB	0	1 560
Com Hem AB	3 096	3 031
Trönnberg & Co	0	21 875
Anticimex	17 527	16 903
	31 068	61 452

Not 9 Uppskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	30 000 000	30 000 000
Årets uppskrivning	0	0
Belopp vid årets utgång	30 000 000	30 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, 1,45% ffd 2020-01-24	6 755 000	6 825 000
	6 755 000	6 825 000
Kortfristig del av långfristig skuld	70 000	70 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fortum AB, El	672	967
Fortum AB, Värme	52 394	53 084
Sita AB	1 166	1 129
Skellefteå Kraft	318	0

Energibevakning AB	4 897	3 851
Eva-Maries Städservice	21 750	42 480
Reserverat Revision	15 000	15 000
Upplupen ränta Swedbank	17 140	16 500
Förutbetalda hyror	264 088	264 891
	377 425	397 902

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Stockholm 2019-

Arne Wittlöv
Ledamot

Tor Bolin
Ledamot

Carl Söderberg
Ledamot

Erik Seifert
Ledamot

Eva Norberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Anders Mautner
Revisor