

Årsredovisning

för

BRF Höga Stigen Större 17

(716460-2687)

Räkenskapsåret

180101 - 181231

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höga Stigen Större 17, med säte i Stockholm, får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

Beloppen i årsredovisningen är angivna i heltal SEK, utom där annat anges.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av STOR Redovisning Stockholm AB. Tillsyn och underhåll har under 2018 utförts av WIAB AB. För granskningen av föreningens räkenskaper ansvarar Allegretto Revision AB.



Medlemsinformation

Fastigheten

Fastigheten Höga Stigen Större 17, Fiskargatan 9 i Stockholms Kommun, Katarina församling, förvärvades år 1999. Byggnadsår är 1906. Från mars 2007 är fastigheten fullvärdes försäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring (försäkringsgivare Protector Forsikring ASA).

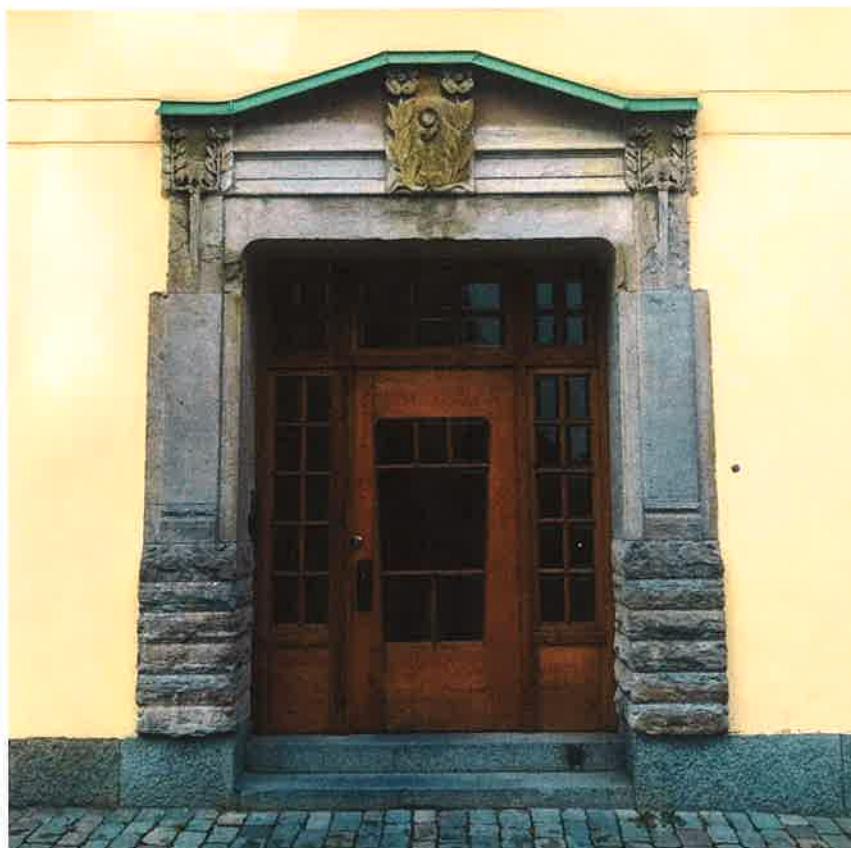
Totala bostadsytan är 2215 kvm, vilken är upplåten till 15 bostadsrätter enligt nedan.

- 1 rum & kök 1 st
- 2 rum & kök 3 st
- 3 rum & kök 8 st
- 4 rum & kök 1 st
- 7 rum & kök 1 st
- 10 rum & kök 1 st

Därutöver är 4 st garage upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns också en uthyrningslokal på 42 kvm samt en förenings- och övernattningslokal med ytan 24 kvm.





Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter:

Johan Berg	Ordförande
Thomas Lindberg	Kassör
Pauline Flach	Sekreterare
Hans Cervin	Ledamot

Styrelsesuppleanter:

Catarina Cervin
Lars Strömgren
Göran Olbe

Under verksamhetsåret har 4 ordinarie och protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte hållits. Enligt traditionen hölls den årliga föreningsstämman i juni.

Revisorer:

Kerstin Norlin Auktoriserad revisor

Christian Tollstoy Internrevisor

Revisorssuppleanter:

Eva Stein

Ola Pålson

Valberedning:

Gunilla Hägglund och Caroline Berg



ku

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bussterminalen i Katarinaberget

Detaljplanen för bussterminalen har under året vunnit laga kraft och förberedande arbeten med sprängningar har påbörjats. I fastigheten har vibrations- och bullermätare monterats. Ansvarsbesiktning AB har besiktigt status innan arbetena påbörjades.

Föreningslokalen

Vår föreningslokal/gästlägenhet har under 2018 varit mycket väl utnyttjad, både av besökande till de boende och som möteslokal för föreningen/styrelsen och vår hyresgäst.

Värmeanläggningen

Under året har värmeanläggningen trimmats för att sänka föreningens värmekostnad.

Underhåll

Under hösten har entrédörren renoverats och försatts med en ny automatisk dörrstängare. Staketet på gården har målats, större spaljelådor/ytavdelare och en sandlåda har införskaffats.



Ku



Flerårsöversikt, tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 346	1 377	1 325	1 312	1 312
Resultat efter finansiella poster	-753	-346	-505	-307	-271
Soliditet (%)	87	87	88	88	88

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar (tkr)

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader (tkr)

Soliditet: Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

ken

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital tillskott	Balkong fond	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 700 000	1 906 240	26 730	985 024	-2 828 600	-531 829
Disp av föreg års resultat					-531 829	531 829
Avsättning fonder			13 650	159 255		
Årets resultat						-926 376
Belopp vid årets utgång	56 700 000	1 906 240	40 380	1 144 279	-3 360 429	-926 376

Förslag till resultatdisposition

1 801 01 - 1 812 31

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	-3 360 429
årets resultat	-926 376
Totalt	-4 286 806

Disponeras för

överföring till balanserat resultat	-4 286 806
Totalt	-4 286 806

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Ku

RESULTATRÄKNING	Not	180101-181231	170101-171231
Rörelseintäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		1 345 686	1 390 378
Övriga rörelseintäkter		52 500	0
Summa rörelseintäkter	1	1 398 186	1 390 378
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 359 031	-940 542
Övriga externa kostnader	3	-74 119	-71 520
Arvoden	4	-56 422	-60 059
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-537 501	-533 561
Summa rörelsekostnader		-2 027 073	-1 605 682
Rörelseresultat		-628 887	-215 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 584	-130 541
Summa finansiella poster		-124 584	-130 540
Resultat efter finansiella poster		-753 471	-345 844
Bokslutsdispositioner			
Avsättning balkongfond		-13 650	-26 730
Avsättning yttre fond		-159 255	-159 255
Summa bokslutsdispositioner		-172 905	-185 985
Resultat före skatt		-926 376	-531 829
Årets resultat		-926 376	-531 829

ku

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	62 880 596	63 403 541
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 962	54 518
Summa materiella anläggningstillgångar		62 920 558	63 458 059
Summa anläggningstillgångar		62 920 558	63 458 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		314 216	258 719
Övriga fordringar		104 625	102 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 563	15 263
Summa kortfristiga fordringar		447 404	376 938
Kassa och bank			
Kassa och bank		209 214	466 589
Summa kassa och bank		209 214	466 589
Summa omsättningstillgångar		656 618	843 527
SUMMA TILLGÅNGAR		63 577 176	64 301 586

ku

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		56 700 000	56 700 000
Balkongfond		40 380	26 730
Yttre fond		1 144 279	985 024
Kapitaltillskott		1 906 240	1 906 240
Summa bundet kapital		59 790 899	59 617 994
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 360 429	-2 828 600
Årets resultat		-926 376	-531 829
Summa fritt eget kapital		-4 286 806	-3 360 429
Summa eget kapital		55 504 095	56 257 565
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 400 000	7 400 000
Summa långfristiga skulder	8	7 400 000	7 400 000
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		333 009	333 009
Leverantörsskulder		101 975	111 838
Skatteskulder		106 140	105 105
Övriga skulder		0	20 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 959	73 082
Summa kortfristiga skulder		673 083	644 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 577 176	64 301 586

ku

Kassaflödesanalys	Året	Föreg år
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-753 471	-345 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	537 501	533 561
Betald skatt	1 035	52 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-214 935	240 622
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-70 466	-23 380
Förändring av kortfristiga skulder	28 027	44 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-257 375	261 653
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 284
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-47 284
Finansieringsverksamheten		
Övrig förändring av eget kapital	172 905	185 985
Netto från bokslutsdispositioner	-172 905	-185 985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-257 375	214 369
Likvida medel vid årets början	466 589	252 221
Likvida medel vid årets slut	209 214	466 589

Ken

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och markanläggningar	125 år
Markanläggningar	125 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.



ken

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1 Föreningens intäkter	1 812 31	1 712 31
Hysesint lokaler ej moms	138 600	178 752
Årsavg bostäder	1 096 764	1 096 764
Garage/P-platser ej moms	96 672	96 672
Balkongavgift	13 650	13 440
Fakturerade kostnader	0	4 750
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 345 686	1 390 378
Övriga rörelseintäkter	52 500	0
Föreningens intäkter totalt	1 398 186	1 390 378
2 Föreningens kostnader	1 812 31	1 712 31
Förbrukningsmaterial	-229	-6 267
Städning	-87 244	-77 279
Städ o köpta tjänster	-87 473	-83 546
Gemensamma utrymmen r/u	-65 671	-1 071
Tvättstugor r/u	-7 551	-9 169
Hissar r/u	-11 304	-15 453
VVS r/u	-143 244	-30 709
Fasader r/u	-28 735	0
Fönster r/u	0	-7 704
Portar r/u	-32 368	-170 390
Klottersanering	-9 080	-8 794
Gård/markanläggning r/u	-46 185	-64 104
Garage/P-platser r/u	-1 125	0
Reparationer/löpande underhåll	-345 263	-307 394

ku

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

El	-23 887	-21 250
Värme	-328 238	-323 210
Vatten	-23 006	-21 952
Sophämtning	-34 203	-37 615
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-409 334	-404 027
Fastighetsförsäkring	-31 050	-28 560
Kabel-TV	-26 251	-25 996
Fiber	-38 144	-38 115
Konsultarvoden	-368 281	0
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-463 726	-92 671
Fastighetsskatt	-53 235	-52 905
Fastighetsskatt	-53 235	-52 905
Fastighetsförvaltningen	-1 359 031	-940 542
3 Övriga externa kostnader	1 812 31	1 712 31
Mötes/trivselkostnader	-4 310	-4 745
Kontorsmtrl/trycksaker	-4 857	-6 051
Telefon	-201	0
Porto	-450	-490
Revisionsarvoden	-17 251	-16 562
Redovisningstjänster	-35 273	-34 404
Bankkostnader	-7 538	-3 151
Tidning/tidskr/facklitt	0	-636
Bostadsrätterna	-4 120	-4 120
Övriga kostn avdragsgilla	-120	-1 361
Övriga externa kostnader	-74 119	-71 520

Ku

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

4 Arvoden	1 812 31	1 712 31
Löner tjänstemän	0	-900
Styrelsearvoden	-45 500	-44 800
Lagstadgade arb giv avg	-10 922	-14 359
Personalkostnader	-56 422	-60 059
5 Avskrivningar	1 812 31	1 712 31
Avskrivning byggnader	-265 426	-265 426
Avskrivn fastighetsinv	-244 259	-244 259
Avskr inventarier/maskin	-14 556	-10 616
Avskr markanläggning	-13 260	-13 260
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-537 501	-533 561
Föreningens kostnader totalt	-2 027 073	-1 605 682
6 Byggnader och mark	1 812 31	1 712 31
Ingående anskaffningsvärden	68 099 838	68 099 838
Utgående anskaffningsvärden	68 099 838	68 099 838
Ingående avskrivningar	-4 696 297	-4 173 352
Årets avskrivningar	-522 945	-522 945
Utgående avskrivningar	-5 219 242	-4 696 297
Utgående redovisat värde	62 880 596	63 403 541
Taxeringsvärde byggnad	21 410 000	21 410 000
Taxeringsvärde mark	36 308 000	36 308 000
	57 718 000	57 718 000

ku

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

7 Inventarier, verktyg och installationer	1 812 31	1 712 31
Ingående anskaffningsvärden	1 08 599	61 315
Årets inköp	0	47 284
Utgående anskaffningsvärden	1 08 599	1 08 599
Ingående avskrivningar	-54 081	-43 465
Årets avskrivningar	-14 556	-10 616
Utgående avskrivningar	-68 637	-54 081
Utgående redovisat värde	39 962	54 518
8 Långfristiga skulder	1 812 31	1 712 31
SEB 36214872 - ränta 1,05%	2 350 000	2 350 000
SEB 36214880 - ränta 1,02%	2 350 000	2 350 000
SEB 36214937 - ränta 3,51%	2 300 000	2 300 000
SEB 38100831 - ränta 1,05%	400 000	400 000
	7 400 000	7 400 000
Lånen är för närvarande amorteringsfria		
9 Ställda säkerheter	1 812 31	1 712 31
Fastighetsinteckningar	7 400 000	7 400 000
Summa ställda säkerheter	7 400 000	7 400 000

ku

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhåll

Under våren 2019 har entrédörren och svängdörrarna i entrén målats. En utredning och inventering angående behovet av nya värmeledningar och stamventiler i källaren har inletts.

Avgifter

Föreningens ekonomi och soliditet är mycket god.

Någon höjning av medlemsavgifterna skedde inte under 2018. Det finns i dagsläget heller inga planer på någon höjning under 2019.



Ker



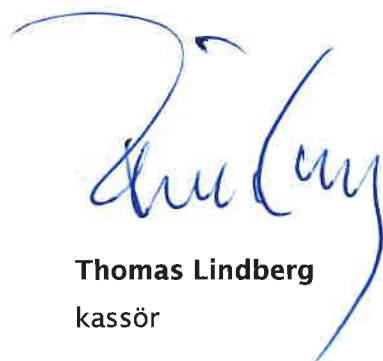
Ker

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-05-22



Johan Berg
Ordförande



Thomas Lindberg
kassör




Hans Cervin



Pauline Flach
sekreterare

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2019-05- 24



Kerstin Norlin
auktoriserad revisor



Christian Tollstoy
internrevisor