

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Bildhuggaren 25-29**

769609-7489

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Bildhuggaren 25-29, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-06-27.

#### Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Konstgjutaren 1 i Johanneshov. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar och markplan. Marareal för tomten uppgår till 2 168 kvadratmeter. Fastigheten består av 32 st bostadslägenheter varav en av lägenheterna är upplåten med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 652 kvadratmeter.

Fastigheten byggdes 1945.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till gasnätet. Ventilation är självdrag.

#### Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
15st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa, Stockholm.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2017 har uppgått till 1 315 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 28 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 14 200 000 kr och markvärde 14 000 000 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, sedan 1 januari 2012.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 augusti 2004.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Avsättning till yttre fond

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Robin Svensson Tania Christensen Magnus Gustafsson Linda Nilsson
-----------	---

Suppleant	Martin Nyström
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden. Under året har två extra stämmor protokollförts.

### Revisorer

Niklas Jonsson  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har ingått nytt avtal angående tv- och bredband samt ett nytt avtal angående radiatorer i huset.

Styrelsen har kontaktat banker om bättre lånevillkor och därmed har föreningen valt att byta bank.

### *Fastighetens tekniska status*

Nedanstående åtgärder har genomförts i enlighet med underhållsplan.

Åtgärd:	År
Indragning av Fiberanslutning	2014
Översyn el och belysning	2014

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (38) medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 265	1 368	1 364	1 368
Resultat efter finansiella poster	20	92	147	173
Soliditet (%)	67	66	66	65
Fastighetslån/kvm	5 888	5 935	5 962	6 276
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,77	1,25	2,28	3,37
Årsavgift per kvm	646	720	800	800

#### 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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **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	19 284 250	4 503 550	412 000	-4 518 928	92 119	<b>19 772 991</b>
Disposition av föregående års resultat:			84 600	7 519	-92 119	<b>0</b>
Årets resultat					30 569	<b>30 569</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 284 250</b>	<b>4 503 550</b>	<b>496 600</b>	<b>-4 511 409</b>	<b>30 569</b>	<b>19 803 560</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 511 409
årets vinst	30 569
	<b>-4 480 840</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	84 600
	-4 565 440
	<b>-4 480 840</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 265 246	1 367 657
Övriga rörelseintäkter		20 074	21 858
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 285 320</b>	<b>1 389 515</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-748 898	-754 762
Övriga externa kostnader	4	-121 889	-117 017
Personalkostnader	5	-58 876	-58 482
Avskrivningar	6	-248 510	-248 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 178 173</b>	<b>-1 178 771</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>107 147</b>	<b>210 744</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	4 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 603	-123 232
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 578</b>	<b>-118 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 569</b>	<b>92 119</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>30 569</b>	<b>92 119</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 154 281	28 386 951
Inventarier, verktyg och installationer	7	95 040	110 880
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 249 321</b>	<b>28 497 831</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 249 321</b>	<b>28 497 831</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		67 121	68 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 477	33 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 598</b>	<b>102 113</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 433 271	1 239 773
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 433 271</b>	<b>1 239 773</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 526 869</b>	<b>1 341 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 776 190</b>	<b>29 839 717</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		23 787 800	23 787 800
Fond för yttre underhåll		496 800	412 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 284 600</b>	<b>24 200 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 511 409	-4 518 928
Årets resultat		30 569	92 119
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 480 840</b>	<b>-4 426 809</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 803 760</b>	<b>19 773 191</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 726 500	9 804 664
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 726 500</b>	<b>9 804 664</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		81 518	100 179
Övriga skulder		5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	159 412	156 683
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>245 930</b>	<b>261 862</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 776 190</b>	<b>29 839 717</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 121 950	1 247 187
Hyror bostäder	79 296	78 744
Hyror lokaler	7 500	13 574
P-plats och garage	56 500	28 152
	<b>1 265 246</b>	<b>1 367 657</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Städkostnader	29 235	28 007
Reparationer	223 468	178 158
Trädgårdskostnader	1 186	18 700
Fastighetsel	22 073	18 835
Uppvärmning	246 373	260 923
Vatten och avlopp	45 600	45 178
Avfallshantering	14 257	18 954
Försäkringskostnader	29 802	27 032
Kabel-tv	27 116	26 832
Bredband	45 575	82 344
Teknisk förvaltning	62 152	31 625
Förbrukningsinventarier	0	15 412
Förbrukningsmaterial	2 061	2 762
	<b>748 898</b>	<b>754 762</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	42 080	41 408
Porto	140	150
Föreningsgemensamma kostnader	4 116	2 908
Revisionsarvode	15 250	20 750
Ekonomisk förvaltning	46 306	48 581
Bankkostnader	3 208	2 860
Övriga poster	10 789	360
	<b>121 889</b>	<b>117 017</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	44 800	44 500
Sociala avgifter	14 076	13 982
	<b>58 876</b>	<b>58 482</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	31 512 735	31 512 735
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 512 735</b>	<b>31 512 735</b>
Ingående avskrivningar	-3 125 784	-2 893 114
Årets avskrivningar	-232 670	-232 670
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 358 454</b>	<b>-3 125 784</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 154 281</b>	<b>28 386 951</b>

#### Not 7 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 400	158 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 400</b>	<b>158 400</b>
Ingående avskrivningar	-47 520	-31 680
Årets avskrivningar	-15 840	-15 840
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 360</b>	<b>-47 520</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 040</b>	<b>110 880</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	23 352	22 018
Kabel-tv	0	6 779
Datakommunikation	0	255
Redovisning	3 125	4 456
	<b>26 477</b>	<b>33 508</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,381	2018-03-06	6 153 500	0
Nordea	1,050	2020-02-12	3 573 000	0
SBAB			0	3 616 233
SBAB			0	3 102 266
SBAB			0	3 086 165
			<b>9 726 500</b>	<b>9 804 664</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	4 297	0
Revision	20 000	23 125
Fastighetsel	2 000	1 733
Fjärrvärme	24 000	39 112
Avfallskostnader	4 400	4 926
Förutbetalda avgifter och hyror	104 715	87 788
	<b>159 412</b>	<b>156 684</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000
	<b>12 900 000</b>	<b>12 900 000</b>

Johanneshov

Magnus Gustafsson

Linda Nilsson

Robin Svensson

Tania Christensen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor