

Årsredovisning
för
Brf Pälskappan 2

769621-0876

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Nanna R
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Styrelsen för Brf Pälskappan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med 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 skattemässiga status är äkta privatbostadsföretag.

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-06-15 fastigheten Pälskappan 2 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Agnes Lagerstedts gata 12. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010-02-12 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010-02-12.

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Pälskappan 2. Tomträttsavgälden är per 2018-01-01, 116 300 SEK. Avtalet gäller till och med 2024-12-31.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten har en total lägenhetsyta på 2 176 kvm fördelat på 38 lägenheter. Därutöver finns tvättstuga, källar- och vindsförråd, pann- och soprum. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Hiss finns. I föreningen finns sju parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
8 st	15 st	13 st		1 st	1 st

Av dessa lägenheter är 32 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Mon *Am* *Am*

Genomförda åtgärder	År
Stambyte	2000
Stamreglerings- och radiatorventiler	2000
Takmålning	2011
Fasadrenovering	2012
Nya balkonger	2012
Byte av entréparti	2013
Internet & Kabel-tv	2013
Nedgrävd avfallsbehållare	2014
OVK	2014
Ny undercentral för fjärrvärme	2014
Trapphusbelysning	2015
Justering av fjärrvärme/radiatorer	2015
Rörinfodring	2015
Trapphusmålning	2016

Underhåll av fastigheten genomfört under verksamhetsåret där hela kostnaden belastat resultatet:

Kanalrengöring och stamspolning	2017
Takarbeten	2017

Kommande åtgärder

Nya parkeringsplatser
Ny tvättstuga
Ny gemensamhetslokal

Förvaltning

Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar avsätts medel (380 000) för yttre underhåll. Avsättningen sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

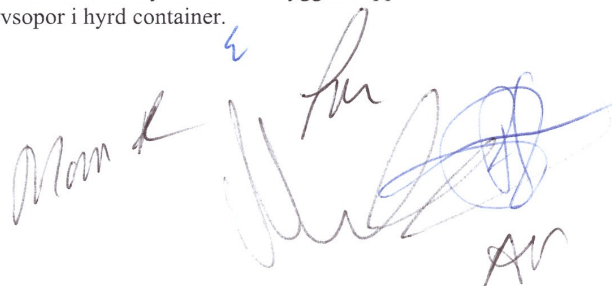
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har dominerats av vattenskadan som uppstod i februari då ett värmerör på sjunde våningen sprang läck. Vatten spred sig i trossbotten på samtliga våningsplan och hela fjorton lägenheter fick åtgärdas. Även om själva skadan kunde lagas relativt snabbt tog torkningen och återställningen lång tid. Lyckligtvis blev ingen lös egendom skadad. Skadan är nu åtgärdad och ytskikt återställda. I augusti blev skadan slutreglerad.

I april utfördes ventilationskontroll och energideklaration. Åtgärderna som vidtogs i samband med förra ventilationskontrollen gjorde att vi snabbt fick godkänt.

I maj anordnades en städdag då medlemmarna städade gemensamma utrymmen och snyggade upp tomten. I maj och oktober fanns möjlighet att slänga grovsopor i hyrd container.

Man d
AN



Plan för kommande året

I februari fick föreningen tillbaks en hyreslägenhet, nr 1605 (3 rok), som efter smärre reparationer kommer att läggas ut till försäljning.

Under förra året gick styrelsen vidare med planering av fönsterbyte och har nu ett så pass konkret förslag att det kan läggas fram till stämman för beslut. Kostnaderna för ett eventuellt fönsterbyte skulle med marginal täckas av inbetalningen från försäljning av en hyreslägenhet.

I övrigt förväntas inga större händelser under det kommande året

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 49st

Medlemsantalet vid årets slut är 48 st

Under året har 4 nya medlemmar hälsats välkomna och 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-23 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Allan Lindqvist Ordförande

Carl Hallberg Kassör

Sandra Magnusson

Roland Stenutz

Malin Ähdel Franzén

Suppleanter

Elin Bentesjö

Monica Björk

Till revisor har Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB valts.

Valberedningen

Monica Björk

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

h


Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 688	1 687	1 684	1 664
Resultat efter finansiella poster	-7	-456	-488	-460
Soliditet (%)	65,9	65,9	66,4	67,0
Årsavgift per kvm	670	671	670	0
Skuldsättning/banklån per kvm	7 747	7 771	7 771	0
Energikostnad per kvm	158	182	189	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 269 477	2 700 243	225 509	-2 506 063	-455 664	29 233 502
Disposition av föregående års resultat:			380 000	-835 664	455 664	0
Årets resultat					-7 141	-7 141
Belopp vid årets utgång	29 269 477	2 700 243	605 509	-3 341 727	-7 141	29 226 361

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 341 728
årets förlust	-7 141
	-3 348 869

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	380 000 -3 728 869 -3 348 869
--	--

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

h

Man
Jan
Jan

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 687 670	1 686 521
Övriga rörelseintäkter		269 157	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 956 827	1 686 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 034 655	-1 069 382
Övriga förvaltningskostnader	4	-126 749	-278 927
Personalkostnader	5	-72 281	-72 281
Avskrivningar		-456 801	-470 264
Summa rörelsekostnader		-1 690 486	-1 890 854
Rörelseresultat		266 341	-204 333
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-273 482	-251 332
Summa finansiella poster		-273 482	-251 332
Resultat efter finansiella poster		-7 141	-455 665
Resultat före skatt		-7 141	-455 665
Årets resultat		-7 141	-455 665

h

Mam R
su
an

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 308 725	41 729 109
Inventarier, verktyg och installationer	8	349 616	386 033
Summa materiella anläggningstillgångar		41 658 341	42 115 142
Summa anläggningstillgångar		41 658 341	42 115 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-och avgiftsfordringar		280 372	280 892
Övriga fordringar		1 692	1 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 575	39 575
Summa kortfristiga fordringar		321 639	322 163
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 351 767	1 921 872
Summa kassa och bank		2 351 767	1 921 872
Summa omsättningstillgångar		2 673 406	2 244 035
SUMMA TILLGÅNGAR		44 331 747	44 359 177

h

Mam
ju
AN

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 969 720	31 969 720
Fond för yttre underhåll		605 509	225 509
Summa bundet eget kapital		32 575 229	32 195 229
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 341 728	-2 506 064
Årets resultat		-7 141	-455 665
Summa fritt eget kapital		-3 348 869	-2 961 729
Summa eget kapital		29 226 360	29 233 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 517 988	14 541 990
Summa långfristiga skulder		14 517 988	14 541 990
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 746	20 746
Leverantörsskulder		104 982	119 576
Skatteskulder		4 804	4 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		456 867	438 858
Summa kortfristiga skulder		587 399	583 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 331 747	44 359 177

W

Man

hu

AW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Byggnad	0,75
Fastighetsförbättringar	2,50
Inventarier	10,0 - 20,0
Installationer	5,0

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 254 672	1 257 771
Hysesintäkter bostäder	400 706	395 453
Hysesintäkter parkeringsplatser	25 200	25 200
Övriga intäkter	7 092	8 097
Brandkontoret	269 157	0
	1 956 827	1 686 521

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	72 224	56 280
Städning enligt avtal	48 404	47 204
Sotning	0	37 800
Hiss	10 608	13 950
Reparation av hyresbostad	9 166	7 808
Tvättstuga	38 565	6 791
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	0	106 190
El	25 518	19 917
Fjärrvärme	270 330	320 571
Vatten	61 816	56 221
Renhållning/återvinning/container	21 820	21 799
Fastighetsförsäkring	24 158	28 612
Tomträttsavgäld	116 300	116 300



Bredband och kabel-Tv	137 933	172 281
Kommunal fastighetsavgift	50 806	49 970
Övriga driftskostnader	9 055	7 688
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	25 900	0
Vattenskada	27 772	0
Sjävrisk	84 279	0
	1 034 654	1 069 382

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	18 375	18 000
Ekonomisk förvaltning (Deloitte)	0	89 353
Ekonomisk förvaltning (Princip)	54 945	28 875
Konsultarvoden	16 375	90 009
Bankkostnader	2 439	7 918
Datakommunikation	12 656	18 614
Övriga kostnader	21 959	26 158
	126 749	278 927

Not 5 Personalkostnader

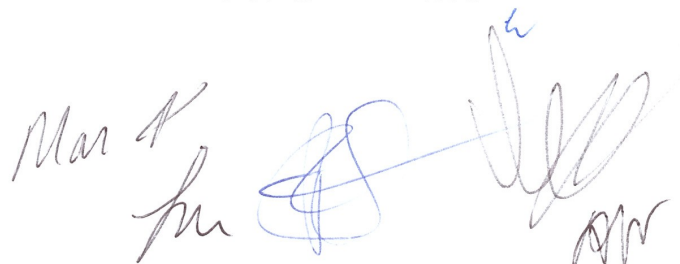
	2018	2017
Styrelsearvode	55 000	55 000
Lagstadgade sociala avgifter	17 281	17 281
	72 281	72 281

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för långfristiga skulder	273 877	250 712
Dröjsmålsränta för leverantörsskulder	399	300
Övriga skuldrelaterade kostnader	0	320
	274 276	251 332

Not 7 Byggnad

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 599 200	44 599 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 599 200	44 599 200
Ingående avskrivningar	-2 870 091	-2 449 707
Årets avskrivningar	-420 384	-420 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 290 475	-2 870 091

Mar
hu


Utgående redovisat värde	41 308 725	41 729 109
Taxeringsvärden byggnader	20 200 000	20 200 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	31 600 000	31 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546 734	530 734
Inköp		16 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546 734	546 734
Ingående avskrivningar	-160 701	-110 821
Årets avskrivningar	-36 417	-49 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 118	-160 701
Utgående redovisat värde	349 616	386 033

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea Hypotek, ränta 1,750 villkorsändring 2019-11-20	3 471 069	3 476 801
Nordea Hypotek, ränta 1,663	3 471 069	3 476 801
Nordea Hypotek, ränta 1,663	3 471 069	3 476 801
Nordea Hypotek, ränta 1,750 villkorsändring 2019-11-20	4 125 527	4 132 333
Nordea Hypotek kortfristig del av långfristig skuld	-20 746	-20 746
	14 517 988	14 541 990

Not 10 Ställda säkerheter K2

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	14 660 000	14 660 000
	14 660 000	14 660 000

Man
su
am


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 30 april

2019


Allan Lindqvist
Ordförande

Carl Hallberg
Ledamot


Sandra Magnusson
Ledamot



Roland Stenutz
Ledamot


Malin Åndel Franzén
Ledamot

Monica Björk

Monica

Min revisionsberättelse har lämnats *2019-05-02* Suppleant, ersätter Carl Hallberg


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Herrlander Revision AB

Monica
su 