

Årsredovisning för

Brf Prästgårdsgränd

769620-8870

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd (769620-8870) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Prästgårdsgärdet 4 i Stockholms kommun omfattande adresserna Prästgårdsgränd 7-13, 17. Bostadsrättsföreningen Prästgårdsgränd byggdes år 1985. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
63	lägenheter, bostadsrätt	4752
22	lägenheter, hyresrätt	1659
0	lokaler, bostadsrätt	0
2	lokaler, hyresrätt	87

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-23. På stämman deltog 19 medlemmar + 2 personer med fullmakter.

På hösten anordnades en gårdsaktivitet för föreningens lägenhetsinnehavare.

Styrelsen utförde under året föreskriven egenkontroll av brandsäkerheten vid några tillfällen.

Styrelsen som valdes för 1 år på stämman 180523 är :

Lars Löwenhielm	Ordförande	
Roland Hedman	Kassör	
Sabrina Sandhu	Sekreterare	
Iwona Wolk	Ledamot	
Atik Rahman	Ledamot	
Arash Ershad	Ledamot	T.o.m 2018-09-30

Föreningens firma tecknas av Lars Löwenhielm, Roland Hedman, Sabrina Sandhu två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ole Deurell vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Thorbjörn Kjaergaard och Håkan Eklund.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2018	Renovering av hyresrätternas badrum.
2018	Rivit inredning och gjort avfuktning i de bostadsrätter som inte klarade kraven vid fuktighetsmätningen.

Avgifterna höjdes inte.

Under 2019 planerar föreningen en avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en besiktning av samtliga bostadsrätters badrum framkom att 22 st av dessa, och 5 st WC hade behov av underhåll enligt gjord fuktmätning. En anmodan om åtgärd har skickats ut till berörda medlemmar, och de flesta av dessa har genomfört renovering av sina badrum.

Föreningen har upphandlat renovering av samtliga hyresrätters badrum. Detta arbete har genomförts 2018 utom för två lägenheter där två arbeten dragit in på 2019.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 84 st medlemmar. Under året har 3 st. tillkommit samt 2 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 85 st.

Under början av 2019 omvandlas en hyresrätt till bostadsrätt.

Inget kapitaltillskott har skett under året.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018 kr	2017 tkr	2016 tkr	2015 tkr	2014 tkr
Nettoomsättning (kr)	4 345 313	4 314	4 364	4 373	4 331
Resultat efter fin. poster (kr)	-1 514 609	-1 480	-2 481	-238	-1 161
Soliditet (%)	55%	55%	56%	58%	57%

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid						
årets ingång	60 113 911	5 313 834	-	-2 480 871	-1 480 862	61 466 013
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-1 480 862	1 480 862	
Årets resultat					-1 514 609	-1 514 609
Belopp vid						
årets utg	60 113 911	5 313 834	-	-3 961 733	-1 514 609	59 951 404

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-3 961 733
Årets resultat	-1 514 609
	-5 476 342

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-
Överföring till Fond enligt stadgarna	268 257
Överföres i ny räkning	-5 476 342

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	2	4 345 313	4 314 362
Övriga rörelseintäkter	3	36 649	38 203
		<u>4 381 962</u>	<u>4 352 565</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-3 544 674	-3 838 090
Övriga externa kostnader	5	-50 531	-149 823
Personalkostnader och arvoden	6	-92 604	-167 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 669 953	-1 149 590
Rörelseresultat		<u>-975 800</u>	<u>-952 178</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		528	369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 337	-529 053
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 514 609</u>	<u>-1 480 862</u>
Resultat före skatt		<u>-1 514 609</u>	<u>-1 480 862</u>
Årets resultat		<u>-1 514 609</u>	<u>-1 480 862</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	101 841 803	103 240 094
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	57 322	52 148
Inventarier installationer	8	895 396	1 040 153
Pågående ombyggnationer	7	4 797 900	250 818
		<u>107 592 421</u>	<u>104 583 213</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>107 592 421</u>	<u>104 583 213</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		80 602	-
Övriga fordringar		115 922	111 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		214 768	121 985
		<u>411 292</u>	<u>233 913</u>
Kassa och bank	9	3 680 211	7 800 368
Summa omsättningstillgångar		<u>4 091 503</u>	<u>8 034 281</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 683 924</u>	<u>112 617 494</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 113 911	60 113 911
Upplåtelseavgifter		5 313 834	5 313 834
		<u>65 427 745</u>	<u>65 427 745</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 961 733	-2 480 871
Årets resultat		-1 514 609	-1 480 862
		<u>-5 476 342</u>	<u>-3 961 733</u>
Summa eget kapital		<u>59 951 403</u>	<u>61 466 012</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	49 595 537	49 756 174
		<u>49 595 537</u>	<u>49 756 174</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	52 005
Leverantörsskulder		1 357 197	584 594
Skatteskulder		233 800	227 935
Övriga skulder		82 629	120 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 358	410 271
		<u>2 136 984</u>	<u>1 395 308</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 683 924</u>	<u>112 617 494</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad ink. balkong 50 år

Inventarier 5 år.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 498 647	2 485 471
Hyror	1 972 507	1 934 737
Övriga hyresintäkter	1 896	-
Outhyrt	-133 173	-124 628
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 436	18 782
Summa	4 345 313	4 314 362

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	-	34 543
Tvättstuga	-	-
Övrigt	36 649	3 660
Summa	36 649	38 203

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	136 531	119 644
Städning	105 154	127 005
Tillsyn, besiktning, kontroller	74 497	11 894
Trädgårdsskötsel	225 592	236 248
Snöröjning	141 132	73 943
Reparationer	467 339	526 384
Underhåll	-	233 158
El	209 637	167 861
Uppvärmning	753 266	989 958
Vatten	212 875	181 219
Sophämtning	150 690	240 801
Försäkringspremie	162 937	157 188
Fastighetsavgift bostäder	113 645	111 775
Fastighetsskatt lokaler	4 190	4 190
Vattenkostnader föregående år	95 606	-
Övriga fastighetskostnader	26 423	26 643
Kabel-tv/Bredband/IT	221 882	72 983
Förvaltningsarvode ekonomi	120 896	117 766
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	500	14 406
Panter och överlåtelser	5 375	19 889
Förvaltningsarvode teknik	96 965	94 457
Teknisk förvaltning utöver avtal	31 084	42 662
Juridiska åtgärder	163 088	256 451
Övriga externa tjänster	25 370	11 565
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 544 674	3 838 090

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	10 656	11 457
Konsultarvode	7 500	118 678
Revisionarvode	7 375	19 688
Hyra arkiveringsutrymme	25 000	-
Summa	50 531	149 823

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	73 500	128 498
Sociala kostnader	19 104	38 743
	92 604	167 241

Not 7 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	64 097 820	64 097 820
-Ombyggnad	7 004 440	7 004 440
-Mark	36 055 023	36 055 023
-Pågående ombyggnationer	4 797 900	250 818
-Årets nyanskaffning	166 391	62 500
	112 121 574	107 470 601
-Vid årets början	-3 979 689	-2 964 805
-Årets avskrivning enligt plan	-1 502 182	-1 014 884
	-5 481 871	-3 979 689
Redovisat värde vid årets slut	106 639 703	103 490 912
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 274 000	56 274 000
Mark	33 145 000	33 145 000
	89 419 000	89 419 000
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	419 000	419 000
	89 419 000	89 419 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 423 009	504 259
-Nyanskaffningar	28 188	918 750
	<u>1 451 197</u>	<u>1 423 009</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-330 708	-196 002
-Årets avskrivning	-167 771	-134 706
	<u>-498 479</u>	<u>-330 708</u>
Redovisat värde vid årets slut	952 718	1 092 301

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2 025 791	4 011 503
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	<u>1 654 420</u>	<u>3 788 865</u>
	3 680 211	7 800 368

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	<i>Ammortering /Upplåning</i>	2017-12-31
SBAB	2022-01-21	1,50%	13 704 818	-	13 704 818
SBAB	2020-01-21	1,05%	13 704 817	-	13 704 817
SBAB		0,86%	13 655 102	49 715	13 704 817
SBAB	2020-03-20	1,54%	2 724 550	19 177	2 743 727
SBAB		0,58%	900 000	50 000	950 000
SBAB	2019-05-14	0,74%	<u>4 906 250</u>	<u>93 750</u>	<u>5 000 000</u>
			49 595 537	212 642	49 808 179

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Försäljning av en hyresrätt som bostadsrätt har genomförts

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000
Summa ställda säkerheter	53 000 000	53 000 000

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
-	-

Underskrifter

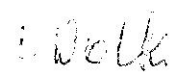
Stockholm 2019 - 04 - 23



Lars Löwenhielm
Ordförande



Roland Hedman

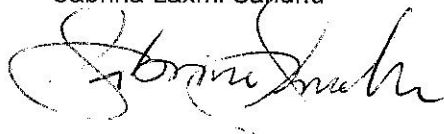


Iwona Wolk



Syed Atik Rahman

Sabrina Laxmi Sandhu



Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 23



Ole Deurell
Auktoriserad revisor