

Årsredovisning

för

Brf Vattuormen 31

(716416-6774)

Räkenskapsåret

180101 - 181231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vattuormen 31, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 180101 - 181231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 15 december 1978 och registrerades den 18 juni 1979. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vattuormen 31, Jakob Westinsgatan 6 i Stockholm. Lagfart i fastigheten beviljades den 27 december 1979.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

- Helena Lindström (ordf)
- Sofia Schack
- Anna Löfmarck
- Morgan Herou
- Ingvar Olsson

Suppleanter har varit:

- Sofia Elfsson Da Costa
- Anders Uvenbeck
- Lisa Hietala

Revisor

- Per Vrethem

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen gemensamt, av två i förening.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21:a maj 2018. Under året har sex styrelsemöten hållits.

Medlemsinformation

Föreningen har 31 medlemmar (25 lägenheter och 1 lokal). Under verksamhetsåret har en överlåtelse skett.

Samkväm

Årets städdag följt av gemensam grillning på bakgården, gick av stapeln den 6:e maj. Förutom de vanliga städ- och fix- aktiviteterna så ansades många av träden på bakgården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Det största projektet vi hade under året var renovering av fasaden på bakgården. Det tog sina modiga veckor att genomföra, men resultatet blev fint. Arbetet genomfördes av Mörths Puts och Murning AB och kostade 855.000 SEK och med tillval (nya stuprännor, målning fönsterbleck, slamtömning, etc) så landade alltsammans på drygt 900.000 SEK plus moms. Denna ganska stora utgift gjorde att vi fick ta ett lån på 300.000 SEK som vi nu har börjat betala tillbaka på, samt omvandlat till en check-kredit.

Pålning av källargolvet i tvättstugan genomfördes i förebyggande syfte av Pålab AB under februari månad. Insatsen kostade ca 50.000 SEK plus moms.

Radonmätningen avslutades på vårkanten och analysen visar att vi ligger under stipulerade riktvärden och huset är således radonfritt.

Anticimex har under året besökt och och ställt ut råttfällor på bakgården, samt hängt upp mal-fällor i källaren. Tyvärr så har det funnits en del mattor och annat yllematerial i källarförråden, och detta drar till sig mal. Det mesta är nu bortrensat.

Styrelsen har även arbetat med att ta fram offerter och förslag för insatser under nästkommande år, allt enligt vår underhållsplan.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 44 055 000 kronor varav markvärdet är 28 555 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret i Stockholm.

Flerårsöversikt, kkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	918	906	908	896	857
Resultat efter finansiella poster	-931	81	-29	320	79
Soliditet %	86	91	92	87	89

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 272 400	52 910	997 240	1 155 923	81 198
Disposition enligt beslut av årsstämma:					
Balanseras i ny räkning				81 198	-81 198
Årets resultat		1 430	75 138	-1 430	-930 501
Belopp vid årets utgång	2 272 400	54 340	1 072 378	1 235 691	-930 501

Förslag till resultatdisposition

	180101
	- 181231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	1 235 691
årets resultat	-930 501
Totalt	305 190

Disponeras för

överföring till balanserat resultat	305 190
Totalt	305 190

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

RESULTATRÄKNING	Not	180101-181231	170101-171231
Rörelseintäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		917 717	906 420
Övriga rörelseintäkter		8 880	7 440
Summa rörelseintäkter	1	926 597	913 860
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 745 064	-728 063
Övriga externa kostnader	3	-48 276	-45 960
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-60 057	-58 644
Summa rörelsekostnader		-1 853 397	-832 667
Rörelseresultat		-926 800	81 193
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 701	0
Summa finansiella poster		-3 701	5
Resultat efter finansiella poster		-930 501	81 198
Resultat före skatt		-930 501	81 198
Årets resultat		-930 501	81 198

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 119 234	2 129 962
Fastighetsinvesteringar	6	1 722 399	1 696 590
Summa materiella anläggningstillgångar		3 841 633	3 826 552
Summa anläggningstillgångar		3 841 633	3 826 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		151 211	159 741
Övriga fordringar		13 707	13 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 006	34 006
Summa kortfristiga fordringar		198 924	207 083
Kassa och bank			
Kassa och bank		288 000	982 187
Summa kassa och bank		288 000	982 187
Summa omsättningstillgångar		486 924	1 189 270
SUMMA TILLGÅNGAR		4 328 557	5 015 822

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 272 400	2 272 400
Fond för yttre underhåll		54 340	52 910
Kapitaltillskott		1 072 378	997 240
Summa bundet kapital		3 399 118	3 322 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 235 691	1 155 923
Årets resultat		-930 501	81 198
Summa fritt eget kapital		305 190	1 237 121
Summa eget kapital		3 704 308	4 559 671
Avsättningar			
Övriga avsättningar		88 100	88 100
Summa avsättningar		88 100	88 100
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		249 505	0
Summa långfristiga skulder		249 505	0
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		232 207	228 051
Leverantörsskulder		50 222	55 024
Skatteskulder		4 090	4 913
Övriga skulder		125	80 063
Summa kortfristiga skulder		286 644	368 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 328 557	5 015 822

	Året	Föreg år
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-930 501	81 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	60 057	58 644
Betald skatt	-823	1 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-871 267	141 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	8 159	-12 960
Förändring av kortfristiga skulder	-80 584	52 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-943 692	180 658
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-75 138	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 138	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	249 505	
Övrig förändring av eget kapital	75 138	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	324 643	
Årets kassaflöde	-694 187	180 658
Likvida medel vid årets början	982 187	801 529
Likvida medel vid årets slut	288 000	982 187

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och markanläggningar	1,5 år
Fastighetsinvesteringar	2,5 år

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1 Föreningens intäkter	181231	171231
Hysesint lokaler ej moms	119 724	117 732
Garage/P-platser ej moms	28 500	19 100
Årsavgifter	748 152	748 152
Överlåtelseavgifter	1 113	1 108
Indrivningskostn/inkasso	500	600
Fastighetsskatt	19 728	19 728
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	917 717	906 420
Brandkontoret-utdelning	8 880	7 440
Föreningens intäkter totalt	926 597	913 860
2 Föreningens kostnader	181231	171231
Förbrukningsmaterial	-2 289	-476
Städning/fönsterputs	-22 236	-21 876
Sotning	-6 750	0
Obligatoriska besiktnkost	-5 005	-4 985
Städ o köpta tjänster	-36 280	-27 337
Gemensamma utrymmen r/u	0	-3 849
Hissar r/u	-2 826	-2 826
Tvättstuga r/u	-18 750	0
Hissar r/u	-1 313	-1 281
VVS r/u	-2 300	-241 250
El r/u	-2 328	0
Fasader r/u	-1 132 819	0
Gård/markanläggning r/u	-61 049	-618
Reparationer/löpande underhåll	-1 221 385	-249 824
El	-38 878	-28 946
Värme	-304 633	-281 848
Vatten	-25 785	-24 598
Sophämtning	-20 936	-19 940
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-390 232	-355 332
Försäkringar	-37 098	-36 123
Kabel-tv	-4 094	-4 022
Risikkostnader/avgälder/övrigt	-41 192	-40 145

Fastighetskatt	-55 975	-55 425
Fastighetskatt	-55 975	-55 425
Fastighetsförvaltningen	-1 745 064	-728 063
3 Övriga externa kostnader	181231	171231
Mötes/trivselkostnader	-519	-4 151
Kontorsmtrl/porto	-98	0
Porto	-90	0
Redovisningstjänster	-33 317	-32 363
Bankkostnader	-8 719	-3 999
Tidning/tidskr/facklitt	-451	-451
Fastighetsägarna	-5 082	-4 997
Övriga externa kostnader	-48 276	-45 960
4 Avskrivningar	181231	171231
Avskr byggnader	-10 728	-10 728
Avskrivn fastighetsinv	-49 329	-47 916
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-60 057	-58 644
Föreningens kostnader totalt	-1 853 397	-832 667

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5 Byggnader och mark	181231	171231
Ingående anskaffningsvärden	2 537 500	2 537 500
Utgående anskaffningsvärden	2 537 500	2 537 500
Ingående avskrivningar	-407 538	-396 810
Årets avskrivningar	-10 728	-10 728
Utgående avskrivningar	-418 266	-407 538
Utgående redovisat värde	2 119 234	2 129 962
6 Fastighetsinvesteringar	181231	171231
Ingående anskaffningsvärden	1 916 558	1 916 558
Årets investering, ny balkong	75 138	0
Utgående anskaffningsvärden	1 991 696	1 916 558
Ingående avskrivningar	-219 968	-172 052
Årets avskrivningar	-49 329	-47 916
Utgående avskrivningar	-269 297	-219 968
Utgående redovisat värde	1 722 399	1 696 590

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181231	171231
Fastighetsförsäkring	34 006	34 006
Totalt	34 006	34 006
8 Ställda säkerheter	181231	171231
Fastighetsinteckningar	1 070 000	1 070 000
Summa ställda säkerheter	1 070 000	1 070 000

UNDERSKRIFTER

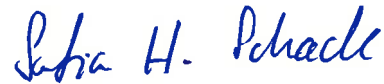
Stockholm 2019-03-25



Helena Lindström
Ordförande



Anna Löfmarck



Sofia Hegenbart Schack



Ingvar Olsson



Morgan Herou

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2019-03-07



Per Vrethem
Internrevisor

