

Årsredovisning
för
Brf Artillerigården
769611-9978

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Artillerigården, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2007-10-02.

Föreningens stadgar

Nya stadgar antogs genom beslut på extra stämma den 7 mars 2018 och på ordinarie stämma den 16 maj 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Svea Artilleri 20 i Stockholms kommun. Anskaffningsvärde uppgick till 221 830 tkr.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar inklusive källare med totalt 53 bostadsrätter och en lokal. Den totala boytan är 4 450 kvm och lokalytan 62 kvm. Föreningen disponerar 25 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 19 st 2 rum och kök
- 14 st 3 rum och kök
- 7 st 4 rum och kök
- 8 st 5 rum och kök
- 2 st bostad/lokal 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna inklusive ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Drift och underhåll av sopsug, garage och garageinfart sker genom bildade samfällighetsföreningar.

CT
//
T
J.K.
IS
tyo
ak

Parkeringsgarage

Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll av garage.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar från och med 2018 full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokal/garage är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokal/garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 167 212 tkr varav byggnadsvärde är 87 735 tkr och markvärde 79 447 tkr. Taxeringsvärde för 25 garageplatser uppgår till 2 949 tkr. Värdeår för byggnaden är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Renab AB och trappstädning med Maries Puts och Städ AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Ingemar Olofsson, ordförande
Eva Klasén
Lena Söderlund
Tanja Bojovic
Jonas Käll
Carl Thorburn
Ragnar Hörndahl

Suppleanter:

Susanna Klint Månsson
Gunnar Sonesson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns

CT
//
Tanja
J.K.
L.S.
TRW
EK

ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna.

Revisor

Föreningens revisor är Nils Erik Edström

Valberedning

Evert Pihlblad, sammankallande

Ann Charlotte Söderström

Göran Högberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har samtliga 25 garageplatser försetts med laddstationer för el/hybridbilar.

Vidare likviderades Artillerigården Garage AB:t, och verksamheten övertogs i sin helhet av Brf Artillerigården.

Föreningens tekniska status

För fastigheten finns det en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 1 926 tkr för den närmaste 10-årsperioden.

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar om linjär avskrivning av fastigheten. Till följd av detta uppvisar föreningen ett negativt resultat 2018. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 968 tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 83 (84) medlemmar. Under året har inga (9) överlåtelse skett och inga (2) andrahandsuthyrningar beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 467	3 541	3 539	3 661
Resultat efter finansiella poster	-357	-995	-332	-308
Resultat exkl avskrivningar	968	330	994	978
Soliditet (%)	75,21	75,10	74,87	74,92
Fastighetslån/kvm (kr)	11 971	12 308	12 308	12 308
Fastighetens belåningsgrad (%)	24,35	24,30	23,29	24,69
Skuldränta (%)	1,14	2,20	2,08	2,38
Årsavgift/kvm (kr)	638	672	672	671

CT
~~TA~~
J.k.
L.S
trp
GK

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

Fastighetens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 590 000	2 406 000	-2 104 275	-995 053	164 896 672
Disposition av föregående års resultat:		103 687	-1 098 740	995 053	0
Fusionsresultat				-4 189	-4 189
Årets resultat				-357 345	-357 345
Belopp vid årets utgång	165 590 000	2 509 687	-3 203 015	-361 534	164 535 138

CS
J.K.
L.S.
trv
EK

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 207 204
årets förlust	-361 534
	-3 568 738
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	598 000
ianspråk tas	-601 352
i ny räkning överföres	-3 565 386
	-3 568 738

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

CS
//
Tang
J.K.
L.S.
Lyp
EK

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 466 820	3 540 915
Övriga rörelseintäkter		120 998	131 281
Summa rörelseintäkter		3 587 818	3 672 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 730 728	-1 862 173
Övriga externa kostnader	4	-283 094	-278 279
Avskrivningar	5, 6, 7	-1 325 620	-1 325 621
Summa rörelsekostnader		-3 339 442	-3 466 073
Rörelseresultat		248 376	206 123
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-605 721	-1 201 176
Summa finansiella poster		-605 721	-1 201 176
Resultat efter finansiella poster		-357 345	-995 053
Årets resultat		-357 345	-995 053

CE
J.H.
Tamp
J.H.
L.S.
J.P.
EK

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	214 256 282	215 550 585
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	230 457	251 415
Inventarier, verktyg och installationer	7	29 000	39 359
Summa materiella anläggningstillgångar		214 515 739	215 841 359

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag		0	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	100 000
Summa anläggningstillgångar		214 515 739	215 941 359

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	270 000
Övriga fordringar	9	3 002 059	2 408 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	83 745	61 060
Summa kortfristiga fordringar		3 085 804	2 739 931

Kassa och bank

Kassa och bank		1 167 438	897 557
Summa kassa och bank		1 167 438	897 557
Summa omsättningstillgångar		4 253 242	3 637 488

SUMMA TILLGÅNGAR

218 768 981

219 578 847

CS

 Tunga
 J.K.
 J.S.
 Tunga
 JK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 590 000	165 590 000
Fond för yttre underhåll		2 509 687	2 406 000
Summa bundet eget kapital		168 099 687	167 996 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 207 204	-2 104 275
Årets resultat		-357 345	-995 053
Summa fritt eget kapital		-3 564 549	-3 099 328
Summa eget kapital		164 535 138	164 896 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	53 270 500	53 270 500
Summa långfristiga skulder		53 270 500	53 270 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		271 891	601 828
Skatteskulder		188 896	151 637
Övriga skulder		-423	52 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	502 979	605 897
Summa kortfristiga skulder		963 343	1 411 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 768 981	219 578 847

CS
J.K.
L.S
Tjugo
EK

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-357 345	-995 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 325 620	1 325 621
Förändring skatteskuld/fordran		57 470	1 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 025 745	331 632
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		270 000	-135 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 685	14 928
Förändring av leverantörsskulder		-329 937	477 588
Förändring av kortfristiga skulder		-155 653	8 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten		787 470	697 631
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 500 000
Årets kassaflöde		787 470	-802 369
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 229 128	4 031 496
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 016 598	3 229 127

CO
M
T
J.K.
A.S
T
ek

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	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier	10-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 964 372	2 989 879
Hyror lokaler	108 948	107 136
P-plats och garage	381 600	432 000
Debiterad fastighetsskatt	11 900	11 900
	3 466 820	3 540 915

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	54 085	59 254
Trädgårdsskötsel	29 129	27 489
Städkostnader	48 493	57 445
Hyra av entrémattor	16 104	17 136
Snöröjning/sandning	20 328	5 169
Besiktningkostnader	3 609	0
Hisskostnader	24 348	15 662
Bevakningskostnader	0	8 790
Trivselåtgärder	0	1 606
Serviceavtal	34 485	31 910
Gemensamhetsanläggning	117 055	151 452
Reparationer	108 443	94 425
Hissreparationer	10 052	27 273
Planerat underhåll	601 352	736 680
Fastighetsel	207 853	214 757
Uppvärmning	295 302	251 455
Vatten och avlopp	72 272	74 119
Avfallshantering	35 473	32 428
Försäkringskostnader	43 145	39 806
Bredband	510	0
Förbrukningsmaterial	8 691	15 317
	1 730 729	1 862 173


Handwritten signatures and initials, including 'EK' at the bottom.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	41 607	41 607
Fastighetsavgift	70 861	34 821
Telefoni	8 568	8 763
Hemsida	295	4 520
Porto	3 577	3 006
Föreningsgemensamma kostnader	18 162	33 513
Revisionsarvode	4 678	4 678
Ekonomisk förvaltning	97 433	95 709
Bankkostnader	4 310	3 300
Konsultarvoden	0	22 235
Medlems-/föreningsavgifter	5 700	5 700
Övriga poster	27 903	20 428
	283 094	278 280

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	129 430 266	129 430 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 430 266	129 430 266
Ingående avskrivningar	-6 279 623	-4 985 320
Årets avskrivningar	-1 294 303	-1 294 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 573 926	-6 279 623
Redovisat värde mark	92 399 942	92 399 942
Utgående värde mark	92 399 942	92 399 942
Utgående redovisat värde	214 256 282	215 550 585
Taxeringsvärden byggnader	87 735 000	87 735 000
Taxeringsvärden mark	79 477 000	79 477 000
	167 212 000	167 212 000

CO
TH
Tunnes
J.K.
L.S.
Ingo
GK

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	419 160	419 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	419 160	419 160
Ingående avskrivningar	-167 745	-146 787
Årets avskrivningar	-20 958	-20 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 703	-167 745
Utgående redovisat värde	230 457	251 415

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	103 950	103 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 950	103 950
Ingående avskrivningar	-64 591	-54 231
Årets avskrivningar	-10 359	-10 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 950	-64 591
Utgående redovisat värde	29 000	39 359

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	604 722	522 051
Nettokostnad swap	0	678 633
Övriga finansiella kostnader	999	493
605 721	1 201 177	

ca
//
Tung
J. K.
L. S.
tugo
EK

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	57 089	77 300
Avräkningskonto förvaltare	2 944 970	2 331 571
	3 002 059	2 408 871

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastum	26 261	26 109
S&P Insurance	14 831	13 483
Sopsug Starrbäckens samfällighetsförening	21 088	4 646
Svea Artilleri Garage	11 122	11 122
Bostadsrätterna	5 810	5 700
Starrbäckens Garagesamfällighet	4 633	0
	83 745	61 060

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,28	2020-03-18	19 000 000	19 000 000
Nordea	1,28	2020-04-09	16 770 500	16 770 500
Nordea	0,431	2019-04-10	17 500 000	17 500 000
			53 270 500	53 270 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

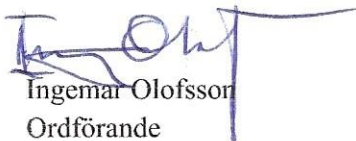
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	119 281	121 480
Revision	5 000	5 000
Fastighetsskötsel	0	4 579
Fastighetsel	26 163	23 393
Fjärrvärme	38 389	29 621
Räntekostnad för swap	0	162 433
Snöröjning	2 813	0
Förutbetalda avgifter och hyror	311 333	259 391
	502 979	605 897

CO
J.k.
L.S.
Toro
GK

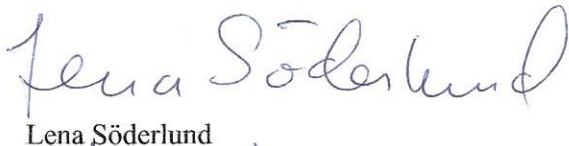
Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	56 355 000	56 355 000
	56 355 000	56 355 000

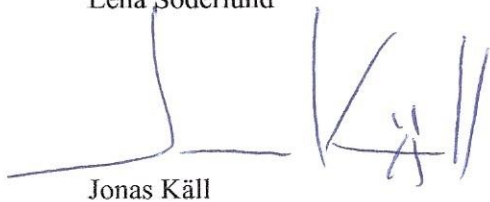
Stockholm 2019- -


Ingemar Olofsson
Ordförande


Eva Klasén


Lena Söderlund

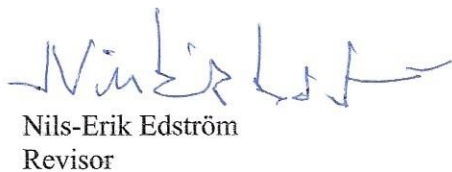

Ragnar Hörndahl


Jonas Käll


Carl Thorburn


Tanja Bojovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-14


Nils-Erik Edström
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Artillerigården

Organisationsnummer 769611-9978

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Artillerigården för år 2018

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för

Brf Artillerigården för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Stockholm den 14 april 2019



Nils Erik Edström

Av föreningsstämman vald revisor

Motion

31/3 2019

Rengöring av balkongernas glasfront.

Vi har under många år haft byggnationer som gör att det inte går att få bort smutsen.

Utsidan kräver en skylift för att komma åt.

MUH. Ann Charlotte Söderström
Löjtnantsg. 4

Motion

31/3 2019

Att ta fram ett företag som styrelsen godkänner för montering av markiser. Som inte är lika dyrt som den vi använt tidigare.

MUH. Ann Charlotte Söderström
Löjtnantsg. 4.

1. Att rengöra balkongglas

Styrelsens Svar

Styrelsen ser att det föreligger behov av rengöring av balkongglas under ovanliggande balkong. Regnvatten som innehåller kalk och smuts rinner ner på underliggande balkong och gör glaset grumligt. Bedömningen av vår städfirma Maries Puts&Städs verksamhetschef är att skylift inte behövs, utan rengöringen kan ske från balkongerna.

Enligt våra stadgar åligger det lgh-innehavare att sköta renhållningen på balkonger och terrasser. Därför är det inte Brf's ansvar att utföra och bekosta tvättning av balkongglas. Men styrelsen avser att ta in offerter på detta jobb, och medlemmar som inte själva håller glaset rent erbjudes att använda den externa hjälp som vi anvisar.

2. Att ta fram billigare alternativ för markiser.

Styrelsens svar

Styrelsen har gjort jämförelser med 3 andra leverantörer för ett specifikt utförande - terrassmarkis med automatik och fjärrkontroll. Resultatet pekar på att en leverantör är likvärdig i pris och två andra har lägre pris än nuvarande leverantör.

Styrelsen kommer att i mera detalj titta på de två med lägre pris och utvärdera kvalitet och referenser mm. Beroende på resultatet av denna utvärdering kan styrelsen komma att auktorisera ytterligare en installatör av markiser.