

Årsredovisning för  
**Brf Petrejusvägen 79**  
769617-4361

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Petrejusvägen 7 – 9, 769617-4361 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 2007-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skärmarbrink i Skarpnäcks kommun omfattande adresserna Petrejusvägen 7 & 9. Bostadsrättsföreningen Grundmallen byggdes år 1939. Föreningen äger fastigheten Stockholm Ollonborren 2. Taxeringsvärdet per 2018-12-31 uppgick till 10 400 000 kronor

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
12	lägenheter, bostadsrätt	636

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018 - 05 -15. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Mattias Jönsson	Ordförande
Helen Söron	Ledamot
Johan Häggqvist	Ledamot

Föreningens firma tecknas Mattias Jönsson, Helen Söron & Johan Häggqvist  
Revisor har varit Björn Bängtsson vid vald föreningsstämman

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

Ekonomi i föreningen har samtliga krediter i SEB och SHB med rörlig ränta

Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.  
Avskrivningar har gjorts med 1% av byggnadens anskaffningsvärde  
Inga större underhåll under 2019

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Fortsatta förhandlingar på offerter och avtal för ombyggnad av källare

### **Medlemsinformation**

Föreningen upplåter 12 lägenheter.

### **Förvaltning**

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

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	571	572	570	574
Resultat efter fin. poster (tkr)	1	-158	-71	-33
Soliditet (%)	56,4	56,4	56,6	56,9

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	8 356 516	1 045 167	618 353	-2 100 227	-158 268	7 761 541
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			31 200	-31 200		
Balanseras i ny räkning				-158 268	158 268	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					1 359	1 359
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 356 516</b>	<b>1 045 167</b>	<b>649 553</b>	<b>-2 289 695</b>	<b>1 359</b>	<b>7 762 900</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b>	
Balanserat resultat	-2 289 695
Årets resultat	1 359
Totalt	<u>-2 288 336</u>
Avsättning till yttre fond	31 200
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-2 319 536</u>
Summa	<b>-2 288 336</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	571 438	572 484
<b>Summa rörelseintäkter</b>		571 438	572 484
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-347 518	-492 241
Övriga externa kostnader	4	-9 192	-4 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 968	-139 968
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-496 678	-636 765
<b>Rörelseresultat</b>		74 760	-64 281
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 425	-93 998
<b>Summa finansiella poster</b>		-73 401	-93 987
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 359	-158 268
<b>Resultat före skatt</b>		1 359	-158 268
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		1 359	-158 268

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	12 584 349	12 724 317
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 584 349</u>	<u>12 724 317</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 584 349</u>	<u>12 724 317</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 962	-
Övriga fordringar		-	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 652	24 710
Summa kortfristiga fordringar		<u>26 614</u>	<u>24 891</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	7	1 160 383	1 022 208
Summa kassa och bank		<u>1 160 383</u>	<u>1 022 208</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 186 997</u>	<u>1 047 099</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 771 346</u>	<u>13 771 416</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 401 683	9 401 683
Fond för yttre underhåll		649 553	618 353
Summa bundet eget kapital		10 051 236	10 020 036
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 289 695	-2 100 227
Årets resultat		1 359	-158 268
Summa fritt eget kapital		-2 288 336	-2 258 495
<b>Summa eget kapital</b>		7 762 900	7 761 541
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 884 900	5 904 900
Summa långfristiga skulder		5 884 900	5 904 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	20 000	20 000
Leverantörsskulder		27 717	24 524
Skatteskulder		16 044	15 780
Övriga skulder		-	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 785	44 731
Summa kortfristiga skulder		123 546	104 975
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		13 771 346	13 771 416



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Målning	5%	(5%)

#### 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.

#### 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	570 528	570 468
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	910	2 016
	<b>571 438</b>	<b>572 484</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	-	1 875
Trädgårdsskötsel	411	-
Reparationer	1 080	8 288
El	28 783	13 292
Uppvärmning	112 600	92 687
Vatten	20 308	19 397
Sophämtning	9 516	9 060
Försäkringspremie	14 016	12 510
Tomträttsavgäld	44 800	44 800
Fastighetsavgift bostäder	16 044	15 780
Övriga fastighetskostnader	1 110	1 044
Kabel-tv/Bredband/IT	5 107	12 208
Förvaltningsarvode ekonomi	61 225	59 481
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	-
Panter och överlåtelser	910	2 015
Juridiska åtgärder	17 863	192 213
Övriga externa tjänster	7 807	7 591
	<b>347 518</b>	<b>492 241</b>
<b>Underhåll</b>		
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>347 518</b>	<b>492 241</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	9 192	4 556
<b>Summa</b>	<b>9 192</b>	<b>4 556</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	13 974 278	13 974 278
-Ombyggnad	169 615	169 615
-Mark	-	-
	<hr/>	<hr/>
	14 143 893	14 143 893
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 419 576	-1 279 608
-Årets avskrivning enligt plan	-139 968	-139 968
	<hr/>	<hr/>
	-1 559 544	-1 419 576
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>12 584 349</b>	<b>12 724 317</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	5 400 000	5 400 000
Mark	5 000 000	5 000 000
	<hr/>	<hr/>
	10 400 000	10 400 000
Bostäder	10 400 000	10 400 000
	<hr/>	<hr/>
	10 400 000	10 400 000

## Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2018	2017
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	108 556	108 556
	<hr/>	<hr/>
	108 556	108 556
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-108 556	-108 556
	<hr/>	<hr/>
	-108 556	-108 556
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<hr/>	<hr/>
	-	-

## Not 7 Kassa och bank

	2018	2017
<hr/>		
SEB	105 109	105 109
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 055 274	917 099
<b>Summa</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>1 160 383</b>	<b>1 022 208</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB**02		0,88%	1 250 000		1 250 000
SEB**96		1,22%	1 250 000		1 250 000
SEB**18		1,22%	1 250 000		1 250 000
SEB**50		0,87%	1 239 900		1 239 900
SEB**85		0,91%	915 000	-20 000	935 000
			<b>5 904 900</b>		<b>5 924 900</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 000		-20 000
			<b>5 884 900</b>		<b>5 904 900</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 990 000	5 990 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 990 000</b>	<b>5 990 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2019-

.....  
Mattias Jönsson  
ordförande

.....  
Helen Söron

.....  
Johan Häggqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-

.....  
Björn Bängtsson  
Av föreningen vald revisor