

Bostadsrättsföreningen Cepheus
Org.nr 716417-9199

ÅRSREDOVISNING 2017

**Styrelsen för BRF Cepheus får härmed avge
årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.**

Redovisningens innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Tilläggsupplysningar	7 - 10

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Cepheus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, föreningens 35:e verksamhetsår.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Beth von Schreeb	Ordförande
Ingmar Lönngren	Ledamot
Camilla Dahlin Andersson	Ledamot
Karl Göran Sörnäs	Suppleant
Christian Carlström	Suppleant

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Huvudansvarig revisor
Perry Göransson	Ordinarie
Margaretha Glock	Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 30 maj 2017.

Föreningen är medlem i Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC, Fastighetsägarna Stockholm AB samt Samverkan för Gamla Stan.

Arvoden har utgått till styrelsen med 1 basbelopp och till internrevisorn med 4 000:-.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen är 103 st.

Av föreningens 67 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 20 lokaler. Ytterligare 5 lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltningen

Savills Förvaltning AB sköter såväl kameral som teknisk förvaltning. För gårdens skötsel har, förutom medlemmarnas egna insatser, PB Mark & Miljö AB anlåtits. Åkerlunds Fastighetsservice AB har ansvarat för fastighetsskötseln.

För jourtjänsten under kvällar och helger har anlåtits Jourmontör Securitas Sverige AB.

Under 2017 har man gjort vissa investeringar i fastigheten.

Renoverat källarna med Thermosilit puts på Kindstugatan 6 & 8. Dessa har också fått nya nätförråd av typ Troax.

Tre nätförråd har också monterats i källaren på Kindstugatan 7.

Fiberinstallation till samtliga lägenheter och butiker, Hg får därefter själva begära inkoppling av IP Only efter eget behov och önskemål.

OVK-besiktning har genomförts, åtgärder som krävs för icke godkända lägenheter kommer att utföras under 2018.

Stampsplignig har utförts i samtliga lägenheter.

Alla trapphus har fått en ny modern belysningsstyrning.

Det har gjorts en stor-service på alla maskinerna i tvättstugan, alla slitdelarna är utbytta, det har även tecknats ett serviceavtal

så att de kommer bli omhändertagna lite bättre framöver.

Även blocken till tvättbokningstavlan har bytt ut för samtliga boenden då det tidigare funnits gamla block i omlopp.

Manyu Dreams lokal är överlåtten till Advokatfirma Pia Janné AB med en hyreshöjning på ca 30.000:- per år samt en hyresdeposition som säkerhet på 69.000:-.

Texas Longhorn är uppsagda för villkorsförändring där vi yrkar på en hyreshöjning på 338.000 mot tidigare 253.000:- (+85.000:-)

Det har byggts ett returglasskjul till Texas Longhorn på gården som delades 50/50.

Förvaltningen (fortsätter)

Vi har hyrt ut 2 förråd på Svartmangatan och Kindstugatan.

På grund av skadedjur i form av mal, så har det sugits ut gammalt skräp i trossbottnarna i en sorts mellanvind högst upp på Kindstugatan 10, samt städning i förråden på samma adress.

Utöver ovan nämnda insatser har mindre underhållsarbeten genomförts fortlöpande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 103 200 000 kronor varav 87 000 000 kronor avser bostäder och 16 200 000 kronor avser lokaler.

Nytt taxeringsbeslut har kommit under 2016.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	År 2017	År 2016	År 2015	År 2014
Nettoomsättning	4 145	4 080	4 020	3 976
Resultat efter finansiella poster	0,9	443	-956	-114
Soliditet (%)	37,7%	34,5%	8,7%	15,4%

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insater	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital
		Upplåtelse- avgift	B.A Danills fond	Fond för reparationer	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	6 297 551	7 839 292	5 450	3 054 923	-10 302 024
Resultatdisp. enl. föreningsstämman	-	-	-	-	0
Förändring under året	125 096	0	-	-	0
Avsättning yttre fond	-	-	-	322 800	-322 800
Årets resultat	-	-	-	-	919
Eget kapital 2017-12-31	6 422 647	7 839 292	5 450	3 377 723	-10 623 905

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-10 624 824
Årets resultat	919
Kronor	-10 623 905

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning

Överförs till yttre fond	-322 800
Att i ny räkning överföres	-10 301 105
Kronor	-10 623 905

Beträffande föreningens verksamhet i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, samt tillhörande kommentarer.

Bostadsrättsföreningen Cepheus

Org. nr. 716417-9199

RESULTATRÄKNING	NOT	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 057 857	4 029 356
Övriga rörelseintäkter		87 348	51 099
Summa rörelseintäkter		4 145 205	4 080 455
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-3 367 820	-2 910 658
Övriga externa kostnader		-369 780	-293 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-331 884	-331 884
Summa rörelsekostnader		-4 069 484	-3 536 229
RÖRELSERESULTAT		75 721	544 226
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	197	1 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-74 999	-102 562
Summa finansiella poster		-74 802	-101 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		919	442 674
ÅRETS RESULTAT		919	442 674


Årets resultat
 Nettoomsättning
 Rörkostnader
 Summa
 Resultat efter finansiella poster
 Summa finansiella poster
 Årets resultat

105 400

S


BALANSRÄKNING	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		11 892 834	12 208 923
Maskiner och inventarier		47 384	63 179
Summa materiella anläggningstillgångar		11 940 218	12 272 102
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Övriga långfristiga fordringar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 943 718	12 275 602
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		488	1 983
Övriga fordringar		26 460	1 670
Övriga skattefordringar		406	3 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	151 813	89 052
Summa kortfristiga fordringar		179 167	96 332
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 188 953	7 576 044
Summa kassa och bank		6 188 953	7 576 044
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 368 120	7 672 376
SUMMA TILLGÅNGAR		18 311 838	19 947 978

BALANSRÄKNING	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		6 422 647	6 297 551
Upplåtelseavgifter & kapitaltillskott		7 839 292	7 839 292
Fond för yttre underhåll		3 377 723	3 054 923
B.A Danellii fond		5 450	5 450
Summa bundet eget kapital		17 645 112	17 197 216
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-10 624 824	-10 744 699
Årets resultat		919	442 674
Summa fritt eget kapital		-10 623 905	-10 302 025
SUMMA EGET KAPITAL		7 021 207	6 895 191
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 310 000	11 697 500
Övriga skulder		0	125 096
Summa långfristiga skulder	9	10 310 000	11 822 596
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		81 340	196 072
Övriga skulder		234 220	280 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	665 072	753 588
Summa kortfristiga skulder		980 632	1 230 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 311 838</u>	<u>19 947 978</u>

5


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag.

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där ej annat anges i efterföljande noteringar.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:
Hyresintäkterna redovisas i den period som uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader samt om- och tillbyggnader avskrivs med 1%.
Stamreovering avskrivs med 2,5%.
Byggnadsinventarier avskrivs med 5%

Maskiner och inventarier avskrivs med en procentsats motsvarande 20% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och Bokföringsnämndens allmänna råd . I resultatdispositionen framgår att avsättning görs med f.n. 322.800 kr/år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur det egna kapitalet vid årets slut förhåller sig till balansomslutningen.

Not 2	Årsavgifter, hyror mm	År 2017-12-31	År 2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 402 416	2 365 567
	Hyror bostäder	121 284	154 880
	Hyror lokaler moms fria	127 538	118 300
	Hyror lokaler momspliktiga	1 397 919	1 381 759
	Cykelplats moms fria	8 700	8 850
	Övriga inäkter	87 348	51 099
		<u>4 145 205</u>	<u>4 080 455</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Driftkostnader	År 2017-12-31	År 2016-12-31
Driftkostnader	-1 733 811	-1 443 592
Reparationer och underhåll	-1 384 517	-1 512 986
Fastighetsskatt	-249 492	-247 767
	<u>-3 367 820</u>	<u>-3 204 345</u>
Not 4 Övriga ränteintäkter	År 2017-12-31	År 2016-12-31
Övriga ränteintäkter	197	1 010
	<u>197</u>	<u>1 010</u>
Not 5 Finansiella poster	År 2017-12-31	År 2016-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-74 997	-100 352
Räntekostnader ej avdragsgilla	-2	-2 210
	<u>-74 999</u>	<u>-102 562</u>
Not 6 Byggnader	År 2017-12-31	År 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 121 619	14 121 619
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>14 121 619</u>	<u>14 121 619</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 241 905	-7 925 816
Årets avskrivningar	-316 089	-316 089
Utgående avskrivningar	<u>-8 557 994</u>	<u>-8 241 905</u>
Utgående planenligt restvärde	5 563 625	5 879 714
Taxeringsvärdet byggnad	37 200 000	37 200 000
Mark	År 2017-12-31	År 2016-12-31
Anskaffningsvärde	6 329 209	6 329 209
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>6 329 209</u>	<u>6 329 209</u>
Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	293 183	214 208
Anskaffningar under året	0	78 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>293 183</u>	<u>293 183</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-230 004	-214 209
Årets avskrivningar	-15 795	-15 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-245 799</u>	<u>-230 004</u>
Utgående redovisat värde	47 384	63 179

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar Insats SBC	År 2017-12-31	År 2016-12-31
	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 8 Förutbet.kost och uppl. Intäkt. Förvaltningsarvode Försäkring Medlemskap borätterna Kabel-TV	År 2017-12-31	År 2016-12-31
	60 069	0
	37 232	35 480
	6 980	6 785
	47 532	46 787
	151 813	89 052

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut	År 2017-12-31	År 2016-12-31
	Räntesats per	Villkorsändring
	2017-12-31	
Skulder till kreditinstitut	5,580% <i>0,55%</i> 3 100 000	2017-02-28 3 100 000
Skulder till kreditinstitut	0,649% 7 210 000	2017-01-28 7 210 000
Skulder till kreditinstitut	0,720% 0	2017-01-25 1 387 500
Lån från medlemmar	0	125 096
	10 310 000	11 822 596

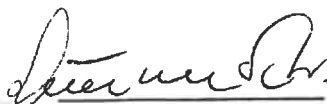
Not 10 Upplupna kostnad. & förutbet intäkt. Förskottshyror Övriga interimsskulder	År 2017-12-31	År 2016-12-31
	433 376	422 931
	231 696	330 657
	665 072	753 588


Övriga noter

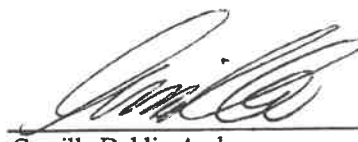
Not 11 Ställda säkerheter	År 2017-12-31	År 2016-12-31
	10 310 000	10 859 800

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2018-05-02



Beth von Schreeb

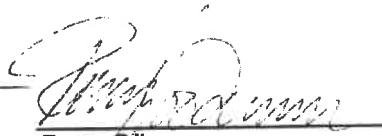

Hagemar Lönngrén


Camilla Dahlin Andersson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits.

Stockholm 2018 - 05 - 04


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Perry Göransson
Revisor