

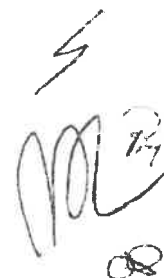
**Bostadsrättsföreningen Cepheus**  
Org.nr 716417-9199

**ÅRSREDOVISNING 2018**

Styrelsen för BRF Cepheus får härmed avge  
årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

<b>Redovisningens innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Tilläggsupplysningar	7 - 10

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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner, including a lightning bolt symbol and a circled mark.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

Styrelsen för Brf Cepheus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, föreningens 36:e verksamhetsår.

### **Styrelsen har haft följande sammansättning**

Ingmar Lönngren	Ordförande
Carl Degefors	Ledamot
Marcus Rosmalm	Ledamot
Hanaa Filal-Amil	Suppleant
Jörgen Öberg	Suppleant

### **Revisorer**

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

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie stämma hölls den 15 maj 2018.

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

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

### **Medlemmar**

Antal medlemmar i föreningen är 100 st.

Av föreningens 68 medlemslägenheter under året har det varit en försäljning. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 14 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 anlåtats. Åkerlunds Fastighetsservice AB har ansvarat för fastighetsskötseln.

För jourtjänsten under kvällar och helger har anlåtats Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

### **Under 2018 har man gjort vissa investeringar i fastigheten.**

Ny rabatt har anlagts på gården.

Ny plattgång för att angöra tvättstugan från gården.

Två nya cykelställ har monterats på gården vid Köpmangatan 7

Källarrenovering med thermosilt puts, Kindstugatan 14 & 18.

Torkrummet i tvättstugan har renoverats med ny puts o golvmålning

Nytt torkskåp har installerats.

Montering av nya källarförråd (Troax) i Svartmangatan 11-13

Ny belysningsstyrning i trapphusen

Nytt kodlås till källaren vid Kindstugatan 18

## Förvaltningen (fortsätter)

Omförhandlat en lokal  
Tagit in ny hyresgäst  
Sagt upp två lokalhyresgäst för omförhandling.  
Administrerat överlåtelse av lokalhyresgäst med motsvarande verksamhet.  
Beställt reparation av viss taksäkerhet, som även utförts.  
Förhandlat takskottningsavtal för vinter 18-19.  
Kvalitetssäkrat myndighetskravens tidsperioderna i nytt system, DeDU.

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

Taxeringsbeslut har kommit under 2016. Inväntar besked för taxeringsvärdet 2019.

## FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	År 2018	År 2017	År 2016	År 2015
Nettoomsättning	4 244	4 145	4 080	4 020
Resultat efter finansiella poster	0,4	0,9	443	-956
Soliditet (%)	34,9%	37,7%	34,5%	8,7%

## 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	6 422 647	7 839 292	5 450	3 377 723	-10 623 905
Resultatdisp. enl. föreningsstämman	-	-	-	-	0
Förändring under året	0	0	-	-697 000	0
Avsättning yttre fond	-	-	-	322 800	-322 800
Årets resultat	-	-	-	-	434
Eget kapital 2018-12-31	6 422 647	7 839 292	5 450	3 003 523	-10 946 271

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-10 946 705
Årets resultat	434
<b>Kronor</b>	<b>-10 946 271</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning

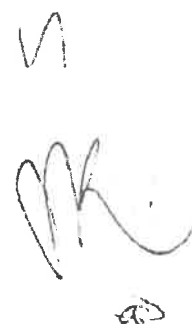
Överförs till yttre fond	-322 800
Att i ny räkning överföres	-10 623 471
<b>Kronor</b>	<b>-10 946 271</b>

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

**Bostadsrättsföreningen Cepheus**

Org. nr. 716417-9199

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	4 200 025	4 057 857
Övriga rörelseintäkter		44 074	87 348
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 244 099</b>	<b>4 145 205</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-3 464 479	-3 367 820
Övriga externa kostnader		-360 641	-369 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-337 193	-331 884
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 162 313</b>	<b>-4 069 484</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>81 787</b>	<b>75 721</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	872	197
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-82 225	-74 999
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 353</b>	<b>-74 802</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>434</b>	<b>919</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>434</u></b>	<b><u>919</u></b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	6		
Byggnader och mark		11 576 745	11 892 834
Maskiner och inventarier		79 374	47 384
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 656 119</b>	<b>11 940 218</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	7		
Övriga långfristiga fordringar		3 500	3 500
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 659 619</b>	<b>11 943 718</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 236	488
Övriga fordringar		26 460	26 460
Övriga skattefordringar		0	406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	154 723	151 813
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>184 419</b>	<b>179 167</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 291 584	6 188 953
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 291 584</b>	<b>6 188 953</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 476 003</b>	<b>6 368 120</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>18 135 622</u></b>	<b><u>18 311 838</u></b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Medlemsinsatser		6 422 647	6 422 647
Upplåtelseavgifter & kapitaltillskott		7 839 292	7 839 292
Fond för yttre underhåll		3 003 523	3 377 723
B.A Danellii fond		5 450	5 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 270 912</b>	<b>17 645 112</b>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat		-10 946 705	-10 624 824
Årets resultat		434	919
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 946 271</b>	<b>-10 623 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 324 641</b>	<b>7 021 207</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 310 000	10 310 000
Övriga skulder		0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9</b>	<b>10 310 000</b>	<b>10 310 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		78 412	81 340
Skatteskulder		4 355	0
Övriga skulder		323 063	234 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 095 151	665 072
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 500 981</b>	<b>980 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>18 135 622</u></b>	<b><u>18 311 838</u></b>

## 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 2018-12-31	År 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 463 964	2 402 416
	Hyror bostäder	61 548	121 284
	Hyror lokaler moms fria	143 082	127 538
	Hyror lokaler momspliktiga	1 526 931	1 397 919
	Hyresintäkter garage moms fria	4 500	8 700
	Övriga inäkter	44 074	87 348
		4 244 099	4 145 205

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 3 Driftkostnader</b>	<b>År 2018-12-31</b>	<b>År 2017-12-31</b>
Driftkostnader	-1 745 431	-1 733 811
Reparationer och underhåll	-1 461 552	-1 384 517
Fastighetsskatt	-257 496	-249 492
	<b>-3 464 479</b>	<b>-3 367 820</b>
<b>Not 4 Övriga ränteintäkter</b>	<b>År 2018-12-31</b>	<b>År 2017-12-31</b>
Övriga ränteintäkter	872	197
	<b>872</b>	<b>197</b>
<b>Not 5 Finansiella poster</b>	<b>År 2018-12-31</b>	<b>År 2017-12-31</b>
Räntekostnader fastighetslån	-82 225	-74 997
Räntekostnader ej avdragsgilla	0	-2
	<b>-82 225</b>	<b>-74 999</b>
<b>Not 6 Byggnader</b>	<b>År 2018-12-31</b>	<b>År 2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	14 121 619	14 121 619
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>14 121 619</b>	<b>14 121 619</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-8 557 994	-8 241 905
Årets avskrivningar	-316 089	-316 089
Utgående avskrivningar	<b>-8 874 083</b>	<b>-8 557 994</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5 247 536</b>	<b>5 563 625</b>
<b>Taxeringsvärdet byggnad</b>	<b>37 200 000</b>	<b>37 200 000</b>
<b>Mark</b>	<b>År 2018-12-31</b>	<b>År 2017-12-31</b>
Anskaffningsvärde	6 329 209	6 329 209
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>6 329 209</b>	<b>6 329 209</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>66 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>År 2018-12-31</b>	<b>År 2017-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	293 183	293 183
Anskaffningar under året	53 094	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>346 277</b>	<b>293 183</b>
	<b>År 2018-12-31</b>	<b>År 2017-12-31</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-245 799	-230 004
Årets avskrivningar	-21 104	-15 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-266 903</b>	<b>-245 799</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 374</b>	<b>47 384</b>




**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**


<b>Not 7</b>	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>År 2018-12-31</b>		<b>År 2017-12-31</b>	
	Insats SBC	3 500		3 500	
		<b>3 500</b>		<b>3 500</b>	
<b>Not 8</b>	<b>Förutbet.kost och uppl. Intäkt.</b>	<b>År 2018-12-31</b>		<b>År 2017-12-31</b>	
	Förvaltningsarvode	61 626		60 069	
	Försäkring	37 977		37 232	
	Medlemskap borätterna	7 120		6 980	
	Kabcl-TV	48 001		47 532	
		<b>154 723</b>		<b>151 813</b>	
<b>Not 9</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>År 2018-12-31</b>		<b>År 2017-12-31</b>	
			<b>Räntesats per</b>		
			<b>2018-12-31</b>		
	Skulder till kreditinstitut	0,826%	3 100 000	2018-02-28	3 100 000
	Skulder till kreditinstitut	0,702%	7 210 000	2018-01-28	7 210 000
	Lån från medlemmar		0		0
			<b>10 310 000</b>		<b>10 310 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnad. &amp; förutbet intäkt.</b>	<b>År 2018-12-31</b>		<b>År 2017-12-31</b>	
	Förskottshyror	361 112		433 376	
	Övriga interimsskulder	734 039		231 696	
		<b>1 095 151</b>		<b>665 072</b>	
<b>Övriga noter</b>					
<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>År 2018-12-31</b>		<b>År 2017-12-31</b>	
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 859 800		10 310 000	

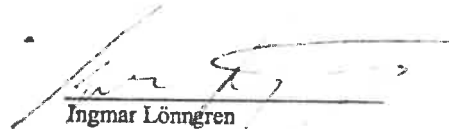
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

Stockholm 2019-04-23


  
Marcus Rosmalm


  
Carl Degefors

  
Ingmar Lönngren

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits.

Stockholm 2019 - 04 - 29

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

  
Perry Göransson  
Revisor