



Årsredovisning 2018

Brf Fjärdholmen 1

Org. 769630-0719

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflöde	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Vårholmsbackarna 50-90, 127 44 Skärholmen

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Fjärdholmen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2016-02-16.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus på adress Vårholmsbackarna 50-90, Skärholmen. **Fastigheten** byggdes 1970 och har värdeår 1970.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2017-12-31 379 800 kr per år.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 179 kvm, varav 8 752 kvm utgör lägenhetsyta och 427 kvm lokalyta. I föreningen finns 69 parkeringsplatser och 31 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

19 st 1 rum och kök
1 st 2 rum och kök
96 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 76 upplåtna med bostadsrätt och 40 med hyresrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Vardia. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Fr.o.m 17-02-02 är föreningen försäkrad hos TryggHansa.

Underhållsplan ska upprättas av föreningen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ändrings-och tillägsarbeten	2016
Markarbeten	2016
Besiktning och kontroll	2016
Övrigt	2016
OVK	2017
Rensning ventilationskanaler	2017
Byte till LED-lampor ute	2017

Förvaltningsavtal avseende fastighetskötsel har föreningen tecknat med Jonssons Fastighetsjour. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-10-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-05-15. Föreningen har sitt säte i Skärholmen.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 115 st. Antalet medlemmar som tillkommit är 11. Antalet medlemmar som utträtt är 10. Antalet medlemmar vid årets slut är 116. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Inga upplåtelser har skett under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-03-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lennart Allberg	ledamot/ordf.
Rang Hikmat	ledamot
Chris Hallander	ledamot
Rovan Luca	ledamot
Pär Linde	suppleant
Inga-Stina Nilsson	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adecco Revisorer, valts.

Valberedningen består av, Eva Udo, Ramona Sylan och Inger Mellén varav den förstnämnda är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

De kvarvarande problemen efter Akelius tidigare åtgärder och våra våtrumsrenoveringar har präglat verksamhetsåret. Före vårt övertagandet av fastigheten har Akelius genomfört s.k. relining av avloppssystemet. Vid vår efterkontroll, som vi tvingats till pga. bl.a. översvämningar, har det konstaterats att relining inte genomförts som avtalats. Vi överväger nu en rättslig process tillsammans med vår systerförening (BRF Hasselholmen).

Enligt lag är vi som fastighetsägare skyldiga att med jämna mellanrum kontrollera ventilationen i våra hus. Detta genomfördes med början hösten 2017. Kontrollen blev dock inte godkänd. Många av de av Akelius renoverade (25 stycken) lägenheter kunde inte kontrolleras pga. byggfel. Nu har dessa lägenheter reparerats och vår förhoppning är att kontrollen blir godkänd.

Många av de värmeproblem som rapporterats under året är en konsekvens av våtrumsrenoveringarna. När man öppnade upp varmvattenledningarna för att kunna byta element i badrummet plomberades inte rören. Dessa utsattes då för infallande skräp. Vår rörmokare har nu rensat alla ventiler där detta skrap har fastnat.

Under sommaren/hösten har prov utförts för att hitta en lösning med självsläckande belysning för våra gemensamma utrymmen. Anledningen är att minska elförbrukningen. Provet blev positivt varför installation i hela fastigheten genomförs under våren 2019.

Styrelsen valt att anlita Riksbyggen som förvaltare fr.o.m 2019. Avtalet är på två år.

Under året har 2 av våra hyreslägenheter blivit lediga och är dessa säljs kommer lånen att amorteras.

Avgifterna höjdes under året med 4 procent för att bygga upp våra reserver inför framtida behov. I samband med årets budgetarbete beslutade om oförändrade avgifter.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för 2017 var en vinst. Skillnaden mot 2018 är kostnader för nya inteckningar.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 020 000	4 973 865		- 896 318	400 713	
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond						
Balanseras i ny räkning				400 713	- 400 713	
Insatser						-
Upplåtelser						-
Årets resultat					- 216 608	- 216 608
Belopp vid årets utgång	101 020 000	4 973 865	-	- 495 605	- 216 608	105 281 652

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	7 676 249	7 455 765	6 191 886
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-216 608	400 713	-896 318
Soliditet, %	51,4%	54,6%	56,6%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	733	703	550
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 821	14 779	13 484
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 262	17 262	17 134
Genomsnittlig skuldränta, % *	2	2,27	4,15
Fastighetens belåningsgrad, % **	49	45,7	45,6

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:		
Balanserat resultat	-	495 605
Årets resultat	-	<u>216 608</u>
	-	712 213
Styrelsen föreslår att:		
Till yttre fond avsätts		
I ny räkning överföres	-	<u>712 213</u>
	-	712 213

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 676 249	7 445 545
Övriga rörelseintäkter	3	0	10 220
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 676 249	7 455 765
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 924 461	-3 732 675
Övriga externa kostnader	5	-722 538	-331 013
Personalkostnader	6	-214 909	-219 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-998 948	-888 205
Summa rörelsens kostnader		-5 860 856	-5 171 350
Rörelseresultat		1 815 393	2 284 415
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 032 001	-1 883 702
Summa finansiella poster		-2 032 001	-1 883 702
Resultat efter finansiella poster		-216 608	400 713
Årets resultat		-216 608	400 713

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	200 161 295	189 160 243
Summa materiella anläggningstillgångar		200 161 295	189 160 243
Summa anläggningstillgångar		200 161 295	189 160 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 753	277 218
Övriga fordringar		193 099	626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	143 878	142 613
Summa kortfristiga fordringar		349 730	420 457
Kassa och bank		4 250 350	3 693 234
Summa omsättningstillgångar		4 600 080	4 113 691
SUMMA TILLGÅNGAR		204 761 375	193 273 934

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	105 993 865	105 993 865
Summa bundet eget kapital	105 993 865	105 993 865
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-495 605	-896 318
Årets resultat	-216 608	400 713
Summa fritt eget kapital	-712 213	-495 605
Summa eget kapital	105 281 652	105 498 260
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	97 887 500	85 937 500
Summa långfristiga skulder	97 887 500	85 937 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	550 000	550 000
Leverantörsskulder	214 346	313 464
Aktuell skatteskuld	1 182	7
Övriga skulder	0	97 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 826 695	877 563
Summa kortfristiga skulder	1 592 223	1 838 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	204 761 375	193 273 934

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 815 393	2 284 415
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	998 948	888 205
Erlagd ränta	-2 032 001	-1 883 702
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	782 340	1 288 918
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	264 465	-270 578
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-193 738	-39 053
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-99 118	229 788
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-146 833	-154 026
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	607 116	1 055 049
Investeringsverksamheten		
Förvärv av aktier	0	50 000
Förvärv av byggnader och mark	-12 000 000	-8 098 160
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 000 000	-8 048 160
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	11 950 000	6 937 500
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	50 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 950 000	6 987 500
Förändring av likvida medel	557 116	-5 611
Likvida medel vid årets början	3 693 234	3 698 845
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	4 250 350	3 693 234

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 0,5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokalen betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	2 977 499	3 016 681
	Årsavgifter	4 290 676	4 106 646
	Hysesintäkter lokal	19 880	18 000
	P-platser	229 375	152 352
	Garage	111 330	113 850
	Övrigt	47 489	38 016
	Summa nettoomsättning	7 676 249	7 445 545
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättningar	0	-10 220
	Summa övriga rörelseintäkter	0	-10 220
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	17 500	55 000
	Städ	186 445	159 379
	Snöröjning	85 512	56 259
	Yttre skötsel	241 587	302 129
	OVK		62 500
	Reparationer och underhåll	349 722	425 703
	El	237 791	265 814
	Fjärrvärme	1 324 314	1 306 757
	Vatten	152 493	173 855
	Sophämtning	284 302	267 947
	Bevakning och jour	38 395	13 116
	Försäkring	138 551	126 630
	Övrigt	137 308	-196 460
	Fastighetsskatt	185 852	183 300
	Bredband/kabelTV	87 490	76 149
	Tomträttsavgäld	379 800	379 800
	Förbrukningsmaterial	77 399	74 797
	Summa driftkostnader	3 924 461	3 732 675
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning	151 687	151 275
	Medlems- och styrelsekostnader	7 651	2 419
	Konsultkostnader	12 060	39 591
	Advokatkostnader	0	62 500
	Inkasso	3 438	1 876
	Övrigt	547 702	73 352
	Summa övriga externa kostnader	722 538	331 013
Not 6	Personal	2018	2017
	Löner och ersättningar	179 417	171 000
	Sociala kostnader	35 492	48 457
	Summa personalkostnader	214 909	219 457

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	190 814 200	175 165 755
	Inköp	0	8 098 160
	Försäljningar/utrangeringar	12 000 000	0
	Omklassificeringar	0	7 550 285
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 814 200	190 814 200
	Årets avskrivningar	-998 948	-888 205
	Utgående redovisat värde	200 161 295	189 160 243
	Redovisat värde byggnader	200 161 295	189 160 243
	Summa redovisat värde	200 161 295	189 160 243

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	82 276 000	82 276 000
varav byggnader:	56 524 000	56 524 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	12 164	11 585
	Tomträttsavgäld	94 950	94 950
	Övrigt	36 764	36 078
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 878	142 613

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 1 år	550 000	550 000
	Amortering inom 2 till 5 år	2 200 000	2 200 000
	Amortering efter 5 år	95 137 500	83 187 500
	Summa långfristiga skulder	97 887 500	85 937 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-10-15	0,71	50 000	1 937 500
SBAB	2021-02-19	1,86		26 000 000
SBAB	2023-02-20	2,40		26 000 000
SBAB	2026-02-19	3,00	500 000	24 500 000
SBAB	2019-12-09	0,86		7 500 000
SBAB		0,74		12 500 000
Summa			550 000	98 437 500
Avgår kortfristig del				550 000
Summa långfristiga skulder				97 887 500

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet årsavgifter	543 090	564 429
	Värme	179 976	199 425
	Övrigt	103 629	113 709
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	826 695	877 563

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>99 125 000</u>	<u>86 625 000</u>
	Summa ställda säkerheter	99 125 000	86 625 000

Östersund 2019-

Lennart Allberg

Rang Hikmat

Chris Hallander

Leif Andersson

Rovan Luca

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor