



Årsredovisning 2018

Brf Bokbindarvägen 78

Org. 769618-9047

W

W T.O. PO M
Johansson

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Bokbindarvägen 78
Bokbindarvägen 78
129 34 Hägersten

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

M

CE T.O. PO JAW MAL

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Assuransen 2 i Stockholms kommun förvärvades 2011-10-21.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Bokbindarvägen 78. Fastigheten byggdes 1944 och har värdeår 2010.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 450 kvm, som utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 15 parkeringsplatser och 1 garage. Garaget är inte hyresobjekt.

Lägenhetsfördelning
24 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök
1 st vind 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa, med en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande. I samband med detta omprioriterades tidigare beslutad åtgärd om markarbeten, men finns med i underhållsplanen år 2020.

M

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Balkongernas plattor och räcken gjordes nya ca 2000.	2000
Hissen renoverades 2004	2004
Undercentralen monterades 2004	2004
Vatten, avlopp samt elektriska anslutningar mellan byggnaden och gatan är bytta 2009	2009
Tidigare pivåhängda fönster byttes mot nya 2010	2010
Stambyte har genomförts i byggnaden, alla badrum, kök och ytskikt i lägenheterna är renoverade	2010-2011
I samband med stambytet byttes alla vatten och avloppsrör till nya och ny EI-undercentral installerades i alla lägenheter.	2010-2011
Byte av armaturer i trapphus och hiss	2014
Installation av fastighetsnät för fiberbredband till alla lägenheter.	2014
Anläggning av 3 nya p-platser	2014
Resterande fönster (utöver de som byttes 2010) och balkongdörrar har bytts mot nya.	2014
Föreningens fönsterentreprenör genomförde en del garantiarbeten som inte kunde anstå till garantibesiktningen.	2015
Oberoende besiktningsman genomförde en garantibesiktning av fastigheten och samtliga lägenheter, avseende renovering som genomfördes innan ombildningen 2011. Fel och brister har åtgärdats.	2015
Utbyte av radiatorer till 2 st lägenheter	2016
Flytt av staket för att följa tomtgräns	2016
Tätning av klack-konstruktion i badrum	2016
Montering av insektsnät i köksventiler	2016

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Isolering av cykelkällarens entré	2016
Takbjälkar i vindslägenheten ersattes av hållfasthetsskäl med ny konstruktion under vindsobyggnaden.	2016
Tryckstegringspump för tappvatten installerades i källaren, för att hantera långa tapp-tider på plan 5 och vindsvåningen.	2016
Röckanaler från lägenhetens "öppna spisar" plomberades i samband med vindsobyggnaden av brandsäkerhetsskäl.	2016
Bygget av vindslägenhet avslutat och slutbesiktning genomförd. Tillträde givet från 2017-01-01.	2016
2-års garantibesiktning av fönsterinstallation 2014 har genomförts. Besiktningkostnad.	2017
Nya cykelställ har installerats i cykelkällaren. Brister i montering har åtgärdats inom garantiåtagande.	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-10-19. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-05-02. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 48 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 51. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

M

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-03-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Claes Norelov	ledamot/ordf.
Peter Olofsson	ledamot/kassör
Tomas Johansson	ledamot.
Malin Niklasson	ledamot
Mari Edqvist	ledamot
Victor Hagberg	suppleant
Philip Paradi	suppleant

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

Valberedningen består av Johan Bergström, Frida Lindberg och Anna Wettergren varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror till viss del på minskade räntekostnader och minskade kostnader för konsultarvoden.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat av på föreningens lån med 2.7 Mkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 1,84 % fr.o.m. 1 januari 2019.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Besiktning av fastigheten och framtagning av Underhållsplan	59 750
Värmeinjusterings har gjorts i fastigheten. Speciellt hanterades vindslägenheten samt lägenheter där tillträde tidigare inte givits.	6600
Garantibesiktning 2 år av vindsbygget. Besiktningsutlåtandet anger 3 st. mindre fel och 1 st. utredningspunkt. Kvarstår för entreprenören att hantera utredningspunkten.	-

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet de 4 kommande åren, beräknas till 4 791 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasad- och takarbeten	2019	3 855
Markarbeten	2020	443
OVK-vind, Rensning av ventilationskanaler	2020	98
Invändig målning trädgårdsförråd och undercentral.	2020	11
Byte av frånluftsfläkt	2021	99
Byte av inst. i UC och Tvättstuga	2021	83
Byte av korginredning hiss	2021	69
Invändig målning - golv	2021	43
Byte till LED-installationer	2021	26
Taksäkerhetsbesiktning	2021	23
Obligatorisk OVK	2022	38
Oljning avbärarplank - parkering	2022	3

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 137 244	5 993 218	409 299	-2 958 618	-87 986	37 493 158
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			91 200	-91 200		
Balanseras i ny räkning				-87 986	87 986	
Årets resultat						
Belopp vid årets utgång	34 137 244	5 993 218	500 499	-3 137 804	14 954	37 508 112

W

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 703	1 685	2 383	1 801	1 604
Resultat efter finansiella poster, Kkr	15	-88	-104	-976	-237
Soliditet, %	70	67	67	69	69
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 008	1 008	988	990	998
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 572	12 487	12 538	10 263	10 392
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 543	23 543	23 543	23 362	23 293
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,02	2,19	2,21	2,31	3,24
Fastighetens belåningsgrad, % **	31,0	36,3	36,2	33,0	33,0

* 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	-3 127 804
Årets resultat	14 954
	<hr/>
	-3 112 850
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	91 200
I ny räkning överföres	-3 214 050
	<hr/>
	-3 122 850

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.

LM

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 700 215	1 684 665
Övriga rörelseintäkter		3 160	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 703 375	1 684 665
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-672 161	-631 686
Övriga externa kostnader	4	-210 661	-274 313
Personalkostnader	5	-46 297	-46 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 126	-423 870
Summa rörelsens kostnader		-1 351 245	-1 376 372
Rörelseresultat		352 130	308 293
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		939	1 023
Räntekostnader		-338 115	-397 302
Summa finansiella poster		-337 176	-396 279
Resultat efter finansiella poster		14 954	-87 986
Årets resultat		14 954	-87 986

M

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	49 447 738	49 854 501
Installationer	7	192 200	207 563
Summa materiella anläggningstillgångar		49 639 938	50 062 064
Summa anläggningstillgångar		49 639 938	50 062 064
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		90	8 307
Övriga fordringar		637	597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	72 076	60 844
Summa kortfristiga fordringar		72 803	69 748
Kassa och bank		3 565 497	5 923 243
Summa omsättningstillgångar		3 638 300	5 992 991
SUMMA TILLGÅNGAR		53 278 238	56 055 055

M

CO T.O. PO *[Signature]* *[Signature]*

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	40 130 462	40 130 462	
Yttre fond	500 499	409 299	
Summa bundet eget kapital	40 630 961	40 539 761	
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	-3 137 804	-2 958 617	
Årets resultat	14 954	-87 986	
Summa fritt eget kapital	-3 122 850	-3 046 603	
Summa eget kapital	37 508 111	37 493 158	
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	15 329 485	18 106 773	
Summa långfristiga skulder	15 329 485	18 106 773	
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	77 274	73 842
Leverantörsskulder		47 018	81 719
Aktuell skatteskuld		47 700	46 494
Övriga skulder		20 898	21 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	247 752	231 944
Summa kortfristiga skulder		440 642	455 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 278 238	56 055 055

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	352 130	308 293
Justeringar för avskrivningar	422 126	423 870
Erhållen ränta mm	939	1 023
Erlagd ränta	-338 115	-397 302
Betald inkomstskatt	1 206	23 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 286	359 554
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	8 217	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-11 272	-9 622
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-34 701	-35 383
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	15 581	-102 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416 111	211 672
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-2 773 856	-70 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 773 856	-70 688
Förändring av likvida medel	-2 357 745	140 984
Likvida medel vid årets början	5 923 243	5 782 259
Likvida medel vid årets slut	3 565 497	5 923 243

M

CO T.O. PO Alleni MN

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet 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. Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättring 1 %

Markanläggning 5 %

Installationer 5-10 %

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,15 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 668 kr per lägenhet.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 461 852	1 461 850
	Hyresintäkter p-plats	32 756	31 065
	Bredband	80 784	80 784
	Kabeltv	43 632	43 632
	Övriga hyresintäkter	81 192	67 334
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 700 216	1 684 665

M

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och städ	57 671	57 673
	Reparationer och underhåll	67 013	46 101
	Fastighetsel	32 667	19 755
	Fjärrvärme	272 543	272 322
	Vatten	51 723	46 626
	Sophämtning	25 028	23 940
	Försäkringspremier	32 854	30 970
	Fastighetsskatt/avgift	24 030	23 780
	Bredband och kabeltv	92 940	93 027
	Övriga driftkostnader	15 692	17 492
	Summa driftkostnader	672 161	631 686
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Inkasso/betalningsföreläggande	786	369
	Revisionsarvode	28 750	31 625
	Kameral förvaltning	76 345	70 951
	Konsultarvoden	64 809	36 863
	Advokat- & rättegångskostnader	0	11 250
	Bergvärme	0	44 138
	Vindsbygge	0	49 395
	Konstaterad förlust kundfordringar	8 307	0
	Övriga externa kostnader	31 664	29 722
	Summa övriga externa kostnader	210 661	274 313
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	36 000	35 999
	Sociala avgifter	10 297	10 504
	Summa personalkostnader	46 297	46 503

M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	51 316 876	51 316 876
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 316 876	51 316 876
	Ingående avskrivningar	-1 462 375	-1 055 612
	Årets avskrivningar	-406 763	-406 763
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 869 138	-1 462 375
	Utgående redovisat värde	49 447 738	49 854 501
	Redovisat värde byggnader	38 596 024	39 000 587
	Redovisat värde markanläggningar	35 200	37 400
	Redovisat värde mark	10 816 514	10 816 514
	Summa redovisat värde	49 447 738	49 854 501
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	30 400 000 22 800 000	30 400 000 22 800 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	260 626	260 626
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 626	260 626
	Ingående avskrivningar	-53 063	-35 956
	Årets avskrivningar	-15 363	-17 107
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 426	-53 063
	Utgående redovisat värde	192 200	207 563
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	27 794	27 295
	Övriga förutbetalda kostnader	33 881	33 549
	Förutbetalad ränta	10 401	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 076	60 844

M

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	349 170	332 376
	Amortering efter 5 år	14 980 315	17 774 397
	Summa långfristiga skulder	15 329 485	18 106 773

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-09-18	1,48	22 387	4 322 442
SBAB	2022-06-08	1,72		1 700 000
SBAB	2020-09-21	1,50	22 387	4 322 442
SBAB	2021-09-16	1,77	32 500	1 161 875
SBAB	2019-04-16	1,37		3 900 000
Summa			77 274	15 406 759
Avgår kortfristig del				77 274
Summa långfristiga skulder				15 329 485

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	114 589	104 826
	Upplupen fjärrvärme	37 465	42 000
	Upplupet revisionsarvode	28 000	28 000
	Upplupet styrelsearvode inkl soc avgifter	47 311	47 311
	Övriga upplupna kostnader	20 387	9 807
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 752	231 944

M

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 684 000	18 684 000
	Summa ställda säkerheter	18 684 000	18 684 000

Hägersten 2019-02-28


Claes Norelov



Tomas Johansson


Peter Olofsson


Malin Niklasson


Mari Edqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/2 2019.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor