

Årsredovisning 2018

BRF KONSOLEN 716419-9254

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-05-25.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Konsolen 1. på adressen Astrakangatan 98-104 i Hässelby. Föreningen har 5 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 3 820 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mona Gunsarfs	Ordförande
Ibrahim Abdu	Ordinarie
Karin Dahlgren	Ordinarie
Magnus Lundström	Ordinarie
Yvonne Boström	Ordinarie
Sonia Siropiam	Suppleant
Mikael Melosso	Suppleant

Valberedning

Charlotta Dickman.

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i förening

Revisorer

Mats Ivarsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24 och extrastämma hölls 2018-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018 OVK är avslutad

Planerade underhåll

2019 Fortsätta med att förbättra ventilationen i fastigheten.

2019 Sätta upp ytterbelysning på gavlarna i 100 och 102

2019 Reparera och sanera 1 hyreslägenhet.

2019 Byta ut gamla ruschkanan.

2019 Fortsätta undersöka om vi kan sätta upp en laddare för el-bilar.

2019 Rensa alla hängrännor.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetservice	RJ-service

Övrig verksamhetsinformation

Vi har lagt om lånen och amorterat 1 miljon. Lånen har gått ner från 29,5 miljoner till 28,5 miljoner.

Stamspolat och rensat alla avlopp.

Nordisk klimatkontroll har under våren fortsatt med ventilationskontroll i några lägenheter.

Trädbeskrning och klippning av häckar och buskar.

Förbättrat parkeringen genom att asfaltera så att allt vatten rinner undan.

Iordningsställt ett barnvagnsrum i 100. Där var massor av skräp som vi tog bort.

Vår- och höststädning med container för de boende. Den blev snabbt full. Vi städade gården, satte lökar och körde iväg allt skräp som stod i källargångarna. Dagarna avslutades med grillning av korv.

Vi har reparerat 3 hyreslägenheter. Dessa är färdiga.

Vi har haft vattenskador i 3 lägenheter och något i vår lokal. Dessa har vi åtgärdat.

Ny hemsida har upprättats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Styrelsen har sett över vissa avtal. Snöröjningsavtalet och städavtalet har vi sett över och till viss del omförhandlat.

Några små ändringar i stadgarna.

Övriga uppgifter

Miljörummen fungerar bättre nu sedan styrelsen plockar och kör undan sådant som ej får slängas där. Det sparar vi pengar på.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 383	3 382	3 396	3 412
Resultat efter fin. poster	337	214	-265	-427
Soliditet, %	57	56	53	53
Yttre fond	1 438	1 269	1 099	1 054
Taxeringsvärde	56 400	56 400	56 400	50 200
Bostadsyta, kvm	4 085	4 085	4 085	4 085
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	751	751	751	742
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 977	7 222	8 348	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,56	1,02	2,72	-
Belåningsgrad, %	43,08	44,07	50,59	50,01

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	40 052	-	-	40 052
Upplåtelseavgifter	1 569	-	-	1 569
Fond, yttre underhåll	1 269	-	169	1 438
Balanserat resultat	-4 072	214	-169	-4 027
Årets resultat	214	-214	337	337
Eget kapital	39 031	0	337	39 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 027
Årets resultat	<u>337</u>
Totalt	-3 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	169
Att från yttre fond i anspråk ta	-53
Balanseras i ny räkning	<u>-3 806</u>
	-3 691

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 383	3 382
Rörelseintäkter		182	57
Summa rörelseintäkter		3 564	3 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 030	-1 864
Övriga externa kostnader	8	-120	-119
Personalkostnader	9	-113	-112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-803	-804
Summa rörelsekostnader		-3 065	-2 900
Rörelseresultat		499	539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-163	-325
Summa finansiella poster		-163	-325
Resultat efter finansiella poster		337	214
Årets resultat		337	214

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	66 156	66 943
Maskiner och inventarier	12	0	16
Summa materiella anläggningstillgångar		66 156	66 959
Summa anläggningstillgångar		66 156	66 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	40
Övriga fordringar	13	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	163	148
Summa kortfristiga fordringar		192	190
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 146	2 022
Summa kassa och bank		2 146	2 022
Summa omsättningstillgångar		2 338	2 212
Summa tillgångar		68 494	69 171

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 620	41 620
Fond för yttre underhåll		1 438	1 269
Summa bundet eget kapital		43 058	42 889
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 027	-4 072
Årets resultat		337	214
Summa fritt eget kapital		-3 691	-3 858
Summa eget kapital		39 367	39 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	28 500	29 500
Summa långfristiga skulder		28 500	29 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		223	183
Skatteskulder		7	7
Övriga kortfristiga skulder		-0	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	397	403
Summa kortfristiga skulder		627	640
Summa eget kapital och skulder		68 494	69 171

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	2 022	5 714
Resultat efter finansiella poster	337	214
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	803	804
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 140	1 019
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2	-39
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13	-72
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 125	908
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 000	-4 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000	-4 600
Årets kassaflöde	125	-3 692
Likvida medel vid årets slut	2 146	2 022

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Konsolen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Ersättning från försäkringsbolag	182	56
Hysesintäkter, bostäder	338	336
Hysesintäkter, p-platser	127	127
Intäktsreduktion	-2	0
Årsavgifter, bostäder	2 867	2 867
Övriga intäkter	51	53
Summa	3 564	3 439

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	81	71
Fastighetsskötsel	166	175
Snöskottning	56	64
Trädgårdsarbete	80	80
Summa	382	389

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	177	107
Reparationer	18	71
Summa	195	178

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
OVK och Ventilation	112	0
Summa	112	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	154	124
Sophämtning	73	75
Uppvärmning	525	527
Vatten	130	125
Summa	882	852

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	6	6
Fastighetsförsäkringar	95	83
Fastighetsskatt	76	75
Kabel-TV	73	72
Tomträttsavgälder	209	209
Summa	459	445

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Kameral förvaltning	61	71
Revisionsarvoden	21	21
Övriga förvaltningskostnader	37	28
Summa	120	119

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	22	21
Styrelsearvoden	91	90
Summa	113	112

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	163	325
Summa	163	325

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71 175	70 845
Årets inköp	0	330
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 175	71 175
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 233	-3 444
Årets avskrivning	-787	-788
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 020	-4 233
Utgående restvärde enligt plan	66 156	66 943
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 602</i>	<i>15 602</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000	36 000
Taxeringsvärde mark	20 400	20 400
Summa	56 400	56 400

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	162	162
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	162	162
Ingående ackumulerad avskrivning	-146	-130
Avskrivningar	-16	-16
Utgående ackumulerad avskrivning	-162	-146
Utgående restvärde enligt plan	0	16

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	0	1
Försäkringspremier	59	53
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	19	18
Tomträtt	52	52
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	10
Summa	163	148

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	2020-03-26	0,82 %	15 000	15 000
Nordea Hypotek	2020-03-26	0,59 %	13 500	14 500
Summa			28 500	29 500

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	17	14
Förutbetalda avgifter/hyror	282	282
Uppvärmning	71	78
Utgiftsräntor	8	9
Summa	397	403

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	34 100	34 100
Summa	34 100	34 100

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Mona Gunsarfs
Ordförande

Karin Dahlgren
Ordinarie

Magnus Lundström
Ordinarie

Ibrahim Abdu
Ordinarie

Yvonne Boström
Ordinarie

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Mats Ivarsson
Revisor