

# Årsredovisning

---

## *Brf Godsägaren 1*

769601-1381

Styrelsen för Brf Godsägaren 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Föreningen förvärvade 1998 fastigheten Godsägaren 1 i Huddinge kommun, Segeltorp. Alla föreningens 19 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen består av 27 medlemmar. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett.

#### Kommande år

Inga avgiftshöjningar är planerade under 2019.

#### Styrelse

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Johanna Lindström	Ledamot
Carina Lindgren	Ledamot
Patricia Palm	Ledamot
Nathalie Andersson	Suppleant
Anna Mihailidou	Suppleant

Firman tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisor

Av föreningen vald revisor har varit Staffan Zander, auktoriserad revisor.

#### Valberedning

Föreningens valberedning har varit Malena Falkner och Sara Falkner.

#### Föreningens fastighetsunderhåll

Under 2018 har alla plank vid uteplatserna bytts ut.

En stamspolning samt en energideklaration har utförts av fastigheten och alla tjänstedelare (fiberboxar) i lägenheterna har bytts ut.

För övrigt har sedvanligt underhåll av fastigheten skett.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Hefab Redovisning AB.

Övrig förvaltning har skett i egen regi.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 059	1 061	1 058	1 066
Resultat efter finansiella poster	-53	-97	128	27
Soliditet %	32	32	32	31

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 735 602	1 051 398	227 625	202 545	-97 011
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-97 011	97 011
Avsättning yttre fond			42 000	-42 000	
Årets resultat					-52 627
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 735 602</b>	<b>1 051 398</b>	<b>269 625</b>	<b>63 534</b>	<b>-52 627</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	63 534
Årets resultat	-52 627
<b>Summa</b>	<b>10 907</b>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	42 000
Balanseras i ny räkning	-31 093
<b>Summa</b>	<b>10 907</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>		
Avgifter	1 059 352	1 061 336
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 059 352</b>	<b>1 061 336</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader 1	-819 030	-792 748
Personalkostnader 2	-14 719	-17 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar 3	-194 000	-194 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 027 749</b>	<b>-1 004 621</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>31 603</b>	<b>56 715</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader	-84 230	-153 726
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-84 230</b>	<b>-153 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-52 627</b>	<b>-97 011</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-52 627</b>	<b>-97 011</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-52 627</b>	<b>-97 011</b>

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 439 000	12 611 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	83 000	105 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 522 000</i>	<i>12 716 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 522 000</b>	<b>12 716 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		117	131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 393	42 252
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>44 510</i>	<i>42 383</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		294 043	317 338
<i>Summa kassa och bank</i>	6	<i>294 043</i>	<i>317 338</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>338 553</b>	<b>359 721</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 860 553</b>	<b>13 075 721</b>

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 787 000	3 787 000
Yttre fond	269 625	227 625
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 056 625</i>	<i>4 014 625</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	63 534	202 545
Årets resultat	-52 627	-97 011
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>10 907</i>	<i>105 534</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 067 532</b>	<b>4 120 159</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8 5 000 000	8 733 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 000 000</b>	<b>8 733 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8 3 573 000	-
Förskott på hyror/avgifter	31 933	38 165
Leverantörsskulder	67 031	62 751
Skatteskulder	88 202	85 048
Övriga skulder	6 319	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 536	36 598
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 793 021</b>	<b>222 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 860 553</b>	<b>13 075 721</b>

## NOTER

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 1	Driftskostnader	2018-12-31	2017-12-31
	Elavgifter	86 134	84 181
	Fjärrvärme	153 506	180 310
	Vatten	49 535	51 784
	Renhållning	29 450	28 227
	Reparation och underhåll	287 618	255 450
	Försäkringspremier	37 522	36 736
	Hyra kabel-tv/bredband	85 551	69 183
	Övriga kostnader	4 623	4 860
	Revisionsarvode	6 937	7 031
	Redovisningstjänster	32 000	31 086
	Fastighetskatt	46 154	43 900
	Summa	<b>819 030</b>	<b>792 748</b>

Not 2	Arvoden	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Styrelsearvoden</i>		
	Arvoden	11 200,00	13 600,00
	Sociala kostnader	3 519,00	4 273,00
		<b>14 719,00</b>	<b>17 873,00</b>

Not 3	Avskrivningar
-------	---------------

Materiella anläggningstillgångar	Procent
Byggnader på avskrivningsenheter : 25 - 100 år	1,15
Inventarier: 10 år	10,00

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, hänsyn taget till de olika avskrivningsenheterna i fastigheten.

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 998 990	14 998 990
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	<b>14 998 990</b>	<b>14 998 990</b>
	Ingående avskrivningar	-2 974 990	-2 802 990
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-172 000	-172 000
	Utgående avskrivningar	<b>-3 146 990</b>	<b>-2 974 990</b>
	Ingående anskaffningsvärde mark	587 000	587 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	<b>587 000</b>	<b>587 000</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 439 000</b>	<b>12 611 000</b>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Byggnader och mark	15 068 000	15 068 000
	<b>Summa</b>	<b>15 068 000</b>	<b>15 068 000</b>

Fastighetens boyta är 1093 kvm. Inga lokalytor finns. Byggår är 1998.

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	221 866	221 866
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	<b>221 866</b>	<b>221 866</b>
	Ingående avskrivningar	-116 866	-94 866
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 000	-22 000
	Utgående avskrivningar	<b>-138 866</b>	<b>-116 866</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 000</b>	<b>105 000</b>



Not 6	Kassaflödesanalys drift	2018-12-31	2017-12-31
	Avgifter	1 059 352	1 061 336
	Driftskostnader	-819 030	-792 748
	Ärvoden	-14 719	-17 873
	Räntekostnader	-84 230	-153 726
	Amortering	-160 000	-120 000
	Summa	<b>-18 627</b>	<b>-23 011</b>

Årlig avsättning till yttre fond sker med 42 000kr.

Not 7	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea, fastighetsinteckning	11 213 000	11 213 000
		<b>11 213 000</b>	<b>11 213 000</b>

Not 8	Upptagna lån	2018-12-31	2017-12-31
	Lån Nordea, 0,90% fast ränta till 20190201	3 573 000	3 733 000
	Lån Nordea, 1,15% fast ränta till 20201101	5 000 000	5 000 000
		<b>8 573 000</b>	<b>8 733 000</b>

Av lånen förfaller 160 000kr inom ett år.

Av lånen förfaller 7 773 000 kr senare än fem år.

Lånet med förfalldatum per den 19-02-01, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2016:10.

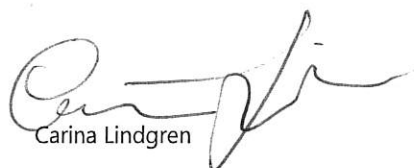
Lånet är dock omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

UNDERSKRIFTER

Huddinge 20190228

  
Patricia Palm

  
Johanna Lindström

  
Carina Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats 20190313

  
Staffan Zander  
Auktoriserad revisor