

Årsredovisning

2019

Brf Löjvikshöjden Ytterby

Org nr 769606-1667

Styrelsen för Brf Löjvikshöjden Ytterby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Vaxholm kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-02-05.

Föreningens fastighet, Ytterby 4:726 bebyggdes 1994 av Folkhem och är belägen i Vaxholms kommun. På fastigheten finns 24 st bostadshus innehållande 95 lägenheter, varav 6 st lägenheter är hyresrätter. Föreningens parkeringsgarage har 72 st parkeringsplatser för bil varav 2 platser är för laddhybrid/elbil och 8 st parkeringsplatser för mc/moped. Dessutom finns 15 st parkeringsplatser utomhus med motorvärmare, 4 st parkeringsplatser för laddhybrid/elbil och 4 st utan motorvärmare. Föreningen har en gemensam tvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

24	st 2 rum och kök	
45	st 3 rum och kök	
26	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 8 417,4 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde för hyreshusenheten, och Skatteverkets takbelopp per bostadshus med tillhörande tomtmark för småhusenheterna.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 328 576 (2 328 576) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via IF.

Föreningens fastighet har del i vägföreningen Vaxholm Ytterby GA:2.

Styrelsen har sedan extra stämma 2019-03-11 bestått av:

Ordinarie	Kenneth Danehorn Madeleine Sändh Mikael Flinkfelt Conny Dahlberg Mikael Ytterström Åsa Anvelius	Ordförande Avgått vid ordinarie stämma 2019-06-25
Suppleanter	Stefan Wall Emma Hanner	Avgått vid ordinarie stämma 2019-06-25

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-06-25 bestått av:

Ordinarie	Kenneth Danehorn Åsa Anvelius Madeleine Sändh Mikael Flinkfelt Mikael Ytterström	Ordförande
Suppleant	Emma Hanner	

Styrelsen har under året arbetat med ett delat ansvar och utsett arbetsgrupper kring gemensamma projekt och uppdrag. Syftet var att få en bättre arbetsfördelning, vilket har fallit väl ut. Vissa fasta roller har funnits som ekonomi, dörropsten, p-platser, administration och mäklarkontakter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Niklas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB
Suppleant	Jörgen Götehed	BoRevision i Sverige AB
Valberedning	Göran Redl Johan Rosén Helena Preston	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Markskötseln har ombesörjts av Trädgårds- och Idrottsanläggningar i Waxholm AB (TIA) som fått i uppdrag att sköta snöröjning, halkbekämpning och sopning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Vaxholms Värmeervice AB.

Städning av tvättstuga samt tömning av papperskorgar och askkoppar av Skob KB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Värmepumpar har utbytt: 2003 (7 st), 2004 (5 st), 2005 (20 st), 2006 (8 st), 2007 (9 st), 2008 (20 st), 2009 (9 st), 2010 (9 st), 2011 (2 st), 2012 (6 st), 2013 (0 st), 2014 (0 st), 2015 (0 st), 2016 (0 st), 2017 (0 st), 2018 (1 st), 2019 (1 st).

Följande åtgärder har genomförts:

2005 Ytterbelysning

2005-2007 Ommålning av föreningens fastighet

2007 Ombyggnad av balkonger och kabel-TV-nät

2008 Takreovering

2009 Upprustning av lekplats, fibernät, ommålning av fönster och fönsterdörrar etapp 1

2010 Etapp 2 ommålning av fönster och fönsterdörrar

2015 Rengöring av tak. Ett styrelserum har byggts i tvättstugan. Balkonger och vissa trappor har reoverats

2016 Ny ommålning av föreningens fastighet etapp 1, belysning av lekplatser installerades, 13 st fartgupp har asfalterats inom området

2017 Etapp 2 ommålning av föreningens fastighet

2018 Ombyggnad av båda lekplatserna

2018 Tak. Förbättrad skärmning av samtliga takluckor

2019 Garagetaket. Åtgärder för förbättrad vattenavrinning

Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat en andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 130 medlemmar, avgående 11 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 128 vid årets slut.

Enligt beslut vid en extra föreningsstämma 2004 övergår ansvaret för frånluftsvärmepumpen till den enskilde bostadsrätthavaren efter det att föreningen bekostat ett byte av frånluftsvärmepump. Följande bostäder har per 2019-12-31 rätt till ett byte av frånluftsvärmepump bekostat av föreningen:

Trossvägen: T2, T6, T18, T20, T33, T36

Löjviksvägen: L7

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 754	5 778	5 721	5 734
Resultat efter finansiella poster (tkr)	384	-175	-1 276	-4 562
Soliditet (%)	56,0	55,5	54,9	54,7
Kassalikviditet (%)	188,2	174,2	166,3	297,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	351	286	286	284
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	351	0	0	0
Årsavgift kronor per kvm bostadsrättsyta	634	634	633	630
Lån kronor per kvm totalyta	4 097	4 189	4 271	4 441

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 401 877	7 361 482	0	-4 895 690	-174 502
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			351 096	-351 096	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-174 502	174 502
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					383 577
Belopp vid årets utgång	42 401 877	7 361 482	351 096	-5 421 289	383 577

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 421 289
årets vinst	383 577
	-5 037 712

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	351 915
	-5 389 627
	-5 037 712

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 753 811	5 778 191
Övriga rörelseintäkter		22 324	2 717
Summa rörelseintäkter		5 776 135	5 780 908
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 410 085	-3 799 745
Övriga externa kostnader	5	-354 233	-397 936
Personalkostnader	6	-294 376	-247 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-801 793	-937 832
Summa rörelsekostnader		-4 860 487	-5 382 781
Rörelseresultat		915 648	398 127
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		900	574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 970	-573 203
Summa finansiella poster		-532 070	-572 629
Resultat efter finansiella poster		383 577	-174 502
Resultat före skatt		383 577	-174 502
Årets resultat		383 577	-174 502

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 072 234	77 841 027
Inventarier, verktyg och installationer	8	264 000	297 000
Summa materiella anläggningstillgångar		77 336 234	78 138 027
Summa anläggningstillgångar		77 336 234	78 138 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 570	0
Övriga fordringar	9	1 998 450	1 350 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	95 709	93 245
Summa kortfristiga fordringar		2 097 729	1 443 373
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 006 383	1 008 696
Summa kassa och bank		1 006 383	1 008 696
Summa omsättningstillgångar		3 104 112	2 452 069
SUMMA TILLGÅNGAR		80 440 346	80 590 096

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 763 359	49 763 359
Yttre reparationsfond		351 096	0
Summa bundet eget kapital		50 114 455	49 763 359
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 421 289	-4 895 690
Årets resultat		383 577	-174 502
Summa fritt eget kapital		-5 037 711	-5 070 193
Summa eget kapital		45 076 744	44 693 166
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	33 711 514	34 486 014
Övriga skulder	13	2 400	3 400
Summa långfristiga skulder		33 713 914	34 489 414
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	774 500	774 500
Leverantörsskulder		299 770	62 431
Skatteskulder		21 452	50 370
Övriga skulder	14	100	2 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	553 866	517 634
Summa kortfristiga skulder		1 649 688	1 407 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 440 346	80 590 096

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		915 648	398 127
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		801 793	937 832
Erhållen ränta		900	574
Erlagd ränta		-559 438	-576 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 158 903	760 444
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 822	97 711
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		268 640	-182 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 424 721	675 279
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-1 000	0
Amortering av fastighetslån		-774 500	-774 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-775 500	-774 500
Årets kassaflöde		649 221	-99 221
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 235 964	2 335 185
Likvida medel vid årets slut	16	2 885 185	2 235 964

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skulder

Av föreningens lån förfaller 6 806 250 kronor till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod om inte kredittagaren säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	83 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	562 306	552 489
Hysesintäkter garage och p-platser	182 150	168 950
Årsavgifter bostäder	5 038 164	5 038 164
Avgiftsnedsättningar / hyresnedsättningar	-28 809	18 588
Övriga ersättningar och intäkter	22 324	2 717
	5 776 135	5 780 908

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	332 757	379 854
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	486 402	979 752
	819 159	1 359 606

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	91 921	91 760
Besiktning / Serviceavtal	4 913	6 655
Yttre skötsel / Snöröjning	159 231	138 951
Fastighetsel	162 688	148 927
Vatten	878 179	790 890
Sophämtning	178 850	179 343
Fastighetsförsäkring	287 209	277 282
Självrisk/reparation försäkringsskador	88 350	89 437
Avgälder, arrenden och avgifter	60 800	60 800
Kabel-TV / Internet	102 553	96 799
Fastighetsavgift	576 231	559 296
	2 590 925	2 440 140

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	36 366	60 339
Revisionsarvode	19 000	18 000
Förvaltningsarvode	133 225	132 525
Övriga externa tjänster/kostnader	92 306	122 012
Övriga förbrukningsinventarier/material	73 336	65 060
	354 233	397 936

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	223 996	183 800
Sociala avgifter	70 380	63 468
	294 376	247 268

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	55 995 020	55 995 020
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	484 237	484 237
Ingående anskaffningsvärden mark	36 264 000	36 264 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 743 257	92 743 257
Ingående avskrivningar	-14 902 230	-13 997 397
Årets avskrivningar	-768 793	-904 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 671 023	-14 902 230
Utgående redovisat värde	77 072 234	77 841 027
Taxeringsvärden byggnader	65 472 000	65 072 000
Taxeringsvärden mark	51 833 000	51 960 000
	117 305 000	117 032 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	660 000	660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 000	660 000
Ingående avskrivningar	-363 000	-330 000
Årets avskrivningar	-33 000	-33 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 000	-363 000
Utgående redovisat värde	264 000	297 000

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	119 648	122 860
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 878 802	1 227 267
	1 998 450	1 350 127

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 376	70 080
Förutbetald kabel-TV / internet	15 973	15 945
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 360	7 220
	95 709	93 245

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,37	2021-10-25	7 675 000	7 775 000
Swedbank Hypotek AB	0,70	2023-09-25	7 696 250	8 047 250
Swedbank Hypotek AB	1,46	2020-10-23	6 806 250	6 981 750
Swedbank Hypotek AB	1,64	2022-09-23	12 308 514	12 456 514
			34 486 014	35 260 514
Varav kortfristig del av långfristig skuld			774 500	774 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 613 514 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 500 000	58 500 000
	58 500 000	58 500 000

Not 13 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	2 400	3 400
	2 400	3 400

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	100	2 580
	100	2 580

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	91 697	118 164
Förskottsbetalda hyror och avgifter	443 419	368 454
Beräknat arvode för revision	18 750	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 516
	553 866	517 634

Not 16 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Kassamedel	4 450	7 000
Banktillgodohavanden	1 001 933	1 001 696
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 878 802	1 227 267
	2 885 185	2 235 963

Vaxholm 2020-

Kenneth Danehorn
Ordförande

Åsa Anvelius

Mikael Ytterström

Madeleine Sändh

Mikael Flinkfelt

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-.

Niklas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB