

Årsredovisning för
Brf Flundran 9
769603-7402

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK".

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse genom i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Föreningens ekonomiska plan och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018. Brf Flundran 9 förvärvade och tillträdde fastigheten Stockholm Flundran den 3 mars 2010. Säljaren var Härolden Fastighets AB genom dess moderbolag Svenska Bostäder AB

Ny ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt med en yta på 2278 kvm. Därutöver innehar föreningen 4 lokaler med en yta på 432 kvm. Alla är uthyrda.

Hyresgäst

Kontraktsgång

Art o Form AB	2021-12-31
Esperito AB	2020-09-30
Mandelstam Juvel AB	2019-04-30
MBF Konsult AB	2021-09-30
Mandelstam Juvel AB	2022-09-30

Förvaltning

SaveTime, ekonomisk förvaltning
Åkerlunds Fastighetsservice AB, fastighetsförvaltning

Medlemsinformation

Vid årets ingång var antalet medlemmar 34 st, och vid årets slut uppgick det till 36 st. Antalet medlemslägenheter är 26. Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtit.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden varav 1 per capsulam.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Melbi, ordförande
Cecilia Claesson
Krystyna Kierebinski, sekreterare
Louise Stolpe
Johan Kjellmor

Inga suppleanter

Revisor

Jörgen Schumacher, auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018.

Valberedning

Eva Ejler Åström
Lisa Normvik Carlsson

Valda vid stämman 2018.

Väsentliga händelser

Styrelsen har genomfört renoveringar och underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har under året inletts med en total genomgång av fastigheten vilket resulterade i renovering och komplettering av nödbelysning i källaren, installation av seriekopplande brandlarm, utplacering av brandsläckare, kontroll av rökluckor med mera. Föreningen har därtill tecknat ett underhållsavtal med Brandsäkra AB som regelbundet kontrollerar larm, släckare med mera.

För att minska risken för att råttor tar sin in i lägenheterna genom att klättra i avloppsstammarna har råttgiljotiner från Anticimex installerats. Det är en elektrisk fälla som sitter i avloppsrör i källaren och som på ett effektivt sätt tar livet av skadedjuret om de försöker ta sig in.

Fastighetens rökkanaler sotades i mars.

Styrning av ytterbelysningen, såväl i portar som på innergård, har bytts från timerstyrd till skymningsreläer vilket innebär att det inte krävs någon manuell åtgärd i takt med att solens upp- och nedgångstider växlar över året.

Nya stadgar som är anpassade efter ny lagstiftning antogs av årsstämman efter att en tidigare extra stämma godkänt förslaget.

Det har monterats, också efter lagkrav, vadersystem på taket som innebär att takarbeten kan genomföras på ett säkert sätt med säkerhetslinor. Samtidigt funktionskontrollerades värmekablar och några stuprörssektioner byttes ut.

Den 28 februari 2018 förföll föreningens lån i SEB som varit bundet i fem år till en ränta på 2,92%. Lånebeloppet var 18.000.000 och i samband med förfallodagen amorterades 7.000.000. Återstående 11.000.000 löper nu med rörlig ränta (STIBOR 90 dagar). Den initiala räntekostnadsminskningen uppgår till ca 400.000 med nuvarande ränteläge.

Ett lokalhyresavtal omförhandlades.

En lokalhyresgäst har valt inte teckna nytt avtal och kommer att lämna nuvarande butikslokal 30 april 2019. Ett nytt avtal har tecknats avseende en verkstadslokal i källarplanet. Föreningen har anlitat en lokalhyresmäklare för att hitta ny hyresgäst. Lokalen kommer att totalrenoveras i maj 2019.

Installationen av bergvärmeanläggning påbörjades i december 2017 och driftsattes i april 2018.

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) genomfördes i december 2018 med ej godkänt resultat.

Stampspolning har genomförts under kvartal 4. Samtliga avloppsledningar har spolats med högtryck.

Läckage från yttertak till vindsvåning har åtgärdats och plåttaket har lagats. Ett läckage uppstod på plan 3 och vatten tog sig ner till butiksplanet och orsakade omfattande skador. Medlemmarna har uppmanats att skaffa vattenlarm och lägga in i köksskåp eller under diskbänk.

Medlemsavgifterna minskade jämfört med 2017 med anledning av att styrelsen beslöt om två avgiftsfria månader under 2018.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Styrelsen arbetar, tillsammans med extern entreprenör, för att förbättra ventilationen i fastigheten och i januari filmades vissa ventilationskanaler för att kontrollera status. Inga skador eller andra hinder upptäcktes och ett antal olika metoder för att öka självdraget kommer att prövas under kvartal 1 2019.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 847 088	2 000 952	1 968 802	2 108 444	2 106 617
Resultat efter finansiella poster	-488 415	-2 455 250	-2 805 990	-638 088	-9 852 158
Soliditet, %	87	82	82	73	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	369	441	433	397	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 829	7 908	8 608	12 434	12 434
Lån/kvm totalyta	4 059	6 642			
Ränta/kvm bostadsrättsyta	72	234	239		

Not Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 660 382	22 285 189	452 227	-4 402 494	-2 455 250
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-2 455 250	2 455 250
Avsättning yttre fond			241 200	-241 200	
Årets resultat					-488 415
Belopp vid årets slut	71 660 382	22 285 189	693 427	-7 098 944	-488 415

Totalt Eget Kapital

87 051 639

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
balanserat resultat	-7 098 944
årets resultat	-488 415
Totalt	-7 587 359
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	550 000
balanseras i ny räkning	-8 137 359
Summa	-7 587 359

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 847 088	2 000 952
Övriga rörelseintäkter		2 947	70 184
Summa rörelseintäkter		<u>1 850 035</u>	<u>2 071 136</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 692 959	-3 639 164
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-480 578	-354 219
Summa rörelsekostnader		<u>-2 173 537</u>	<u>-3 993 383</u>
Rörelseresultat		<u>-323 502</u>	<u>-1 922 247</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 913	-532 717
Summa finansiella poster		<u>-164 913</u>	<u>-533 003</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-488 415</u>	<u>-2 455 250</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-488 415</u>	<u>-2 455 250</u>
Årets resultat		<u>-488 415</u>	<u>-2 455 250</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	96 550 580	94 600 624
Inventarier och installationer	5	702 521	718 132
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-	86 068
Summa materiella anläggningstillgångar		97 253 101	95 404 824
Summa anläggningstillgångar		97 253 101	95 404 824
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		365 373	211 975
Övriga fordringar		48 510	248 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 410	23 332
Summa kortfristiga fordringar		459 293	483 518
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 721 452	10 815 021
Summa kassa och bank		1 721 452	10 815 021
Summa omsättningstillgångar		2 180 745	11 298 539
SUMMA TILLGÅNGAR		99 433 846	106 703 363

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 945 571	93 945 571
Yttre reparationsfond		693 427	452 227
Summa bundet eget kapital		94 638 998	94 397 798
Ansamlad förlust/fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 098 944	-4 402 494
Årets resultat		-488 415	-2 455 250
Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital		-7 587 359	-6 857 744
Summa eget kapital		87 051 639	87 540 054
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 000 000	18 000 000
Övriga skulder		75 000	75 000
Summa långfristiga skulder		11 075 000	18 075 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		277 698	127 604
Skatteskulder		354 300	352 575
Övriga skulder		46 838	11 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		628 371	596 929
Summa kortfristiga skulder		1 307 207	1 088 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 433 846	106 703 363

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Bergvärme borrhål	40
-Bergvärme maskin	15
-Inventarier och installationer	50

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	839 560	1 003 306
Hysesintäkter, lokaler	1 007 528	997 646
	1 847 088	2 000 952

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Uppvärmning	303 360	374 162
El	105 709	21 242
Vatten och avlopp	53 478	50 990
Hiss	16 061	14 304
Sophämtning	74 784	72 619
Städning	83 056	69 795
Fastighetsskötsel	42 299	41 540
Kabel-TV och Bredband	90 399	44 462
Snöröjning	19 487	9 989
Fastighetsförsäkring	23 284	23 032
Förbrukningsmaterial, fastighet	612	2 488
Förbrukningsinventarier, fastighet	8 222	5 611
	820 751	730 234

Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gård	2 487	190 938
Vatten och avlopp	95 023	25 627
Värme	76 917	304 505
Elanläggning	12 874	2 554
Ventilation	2 638	
Hissar	96 031	50 222
Huskropp	161 942	125 159
	447 912	699 005

Planerade underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Huskropp		1 792 289
		1 792 289

Administrativa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Sammanträdeskostnader	9 740	2 950
Revisionsarvode	18 876	17 908
Kameral förvaltning	60 522	60 391
Bankkostnader	1 813	1 781
Föreningsavgifter	9 828	4 858
Konsultarvoden	59 921	142 539
Övriga kostnader	86 171	10 334
	246 871	240 761

Fastighetsskatt & Fastighetsavgift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsavgift Bostäder	33 425	32 875
Fastighetskatt Lokaler	144 000	144 000
	177 425	176 875

Total summa kostnader **-1 692 959** **-3 639 164**

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 633 179	40 633 179
Årets Inköp	2 414 923	
	43 048 102	40 633 179
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 782 588	-1 443 980
-Årets avskrivning enligt plan	-464 967	-338 608
	-2 247 555	-1 782 588
Byggnader redovisat värde vid årets slut	40 800 547	38 850 591
Mark	55 750 033	55 750 033
	96 550 580	94 600 624
Taxeringsvärde bostad byggnader:	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde bostad mark:	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde lokal byggnader:	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde lokal mark:	7 000 000	7 000 000
	80 400 000	80 400 000

Not 5 Inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	780 577	780 577
	<u>780 577</u>	<u>780 577</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-62 445	-46 834
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-15 611	-15 611
	<u>-78 056</u>	<u>-62 445</u>
Redovisat värde vid årets slut	702 521	718 132

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
"Vid årets början"	86 068	86 068
Aktiverat belopp 2018	-86 068	
Redovisat värde vid årets slut	0	86 068

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
SEB 32028462, ränta 1,05%, ffd 200228	11 000 000	18 000 000
	<u>11 000 000</u>	<u>18 000 000</u>

Amortering **7 000 000**

Not 8 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	53 000 000	53 000 000

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa Eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm den

Peter Melbi
ordförande

Cecilia Claesson
Ledamot

Ann Louise Stolpe
Ledamot

Krystyna Kierebinski
Ledamot

Johan Kjellmor
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor