

Årsredovisning

2018

Brf Löjvikshöjden Ytterby

Org nr 769606-1667

Styrelsen för Brf Lövrikshöjden Ytterby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 19 st parkeringsplatser utomhus med motorvärmare och 4 st utan motorvärmare. 4 st utomhusplatser kommer under 2019 att omvandlas till platser för laddhybrid/elbil. 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 på hyreshusenheten, och 0,75% av taxeringsvärdet på 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 22%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 328 576 (2 328 576) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via IF.

Vald styrelse vid ordinarie stämma 2018-06-15:

Ordinarie	Kenneth Danehorn Helena Preston Madeleine Sändh Mikael Flinkfelt	Ordf
Suppleanter	Conny Dahlberg Stefan Wall	

Styrelsen har sedan en extra stämma 2019-03-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kenneth Danehorn Madeleine Sändh Mikael Flinkfelt Conny Dahlberg Mikael Ytterström Åsa Anvelius	Ordf
Suppleant	Stefan Wall 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, dörrposten, 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	Ania Rosenlöf Göran Redl	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 6 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. Gräsklippning av prioriterade delar har utförts av Veteranpoolen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Vaxholms Värmeservice 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 (8st), 2007 (9st), 2008 (20st), 2009 (9st), 2010 (9st), 2011 (2 st), 2012 (6 st), 2013 (0 st), 2014 (0 st), 2015 (0 st), 2016 (0 st), 2017 (0 st), 2018 (1 st).

2005 Ytterbelysning

2005-2007 Ommålning av föreningens fastigheter

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 av målningen.

2015 Rengöring av tak. Ett styrelserum har byggts i tvättstuga. Balkonger och vissa trappor har renoverats

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

2017 Etapp 2 av ommålning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 379 854 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 979 752 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 11 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 132 medlemmar, avgående 11 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 130 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 2018-12-31 rätt till ett byte av frånluftsvärmepump bekostat av föreningen:

Trossvägen: T2, T6, T16, T18, T20, T33, T36

Löjviksvägen: L7

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 778	5 721	5 734	5 779
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-175	-1 276	-4 562	182
Soliditet (%)	55,5	54,9	54,7	55,4
Kassalikviditet (%)	174,2	166,3	297,3	457,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	286	286	284	284
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	0	0	305
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	634	633	630	634
Lån kronor per kvm yta	4 189	4 271	4 441	4 523

Förändringar i eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 401 877	7 361 482	0	-3 619 417	-1 276 273
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			286 410	-286 410	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-286 410	286 410	
Balanseras i ny räkning				-1 276 273	1 276 273
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-174 502
Belopp vid årets utgång	42 401 877	7 361 482	0	-4 895 690	-174 502

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 895 690
årets förlust	-174 502
	-5 070 192

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	351 096
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-5 421 288
	-5 070 192

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 778 191	5 721 103
Övriga rörelseintäkter		2 717	2 581
Summa rörelseintäkter		5 780 908	5 723 684
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 799 745	-4 955 217
Övriga externa kostnader	5	-397 936	-312 125
Personalkostnader	6	-247 268	-262 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 832	-891 286
Summa rörelsekostnader		-5 382 781	-6 421 469
Rörelseresultat		398 127	-697 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		574	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 203	-578 559
Summa finansiella poster		-572 629	-578 488
Resultat efter finansiella poster		-174 502	-1 276 273
Resultat före skatt		-174 502	-1 276 273
Årets resultat		-174 502	-1 276 273

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 841 027	78 745 859
Inventarier, verktyg och installationer	8	297 000	330 000
Summa materiella anläggningstillgångar		78 138 027	79 075 859
Summa anläggningstillgångar		78 138 027	79 075 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	6 000
Övriga fordringar	9	1 350 127	1 526 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	93 245	109 587
Summa kortfristiga fordringar		1 443 372	1 642 001
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 008 696	1 007 000
Summa kassa och bank		1 008 696	1 007 000
Summa omsättningstillgångar		2 452 068	2 649 001
SUMMA TILLGÅNGAR		80 590 095	81 724 860

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 763 359	49 763 359
Summa bundet eget kapital		49 763 359	49 763 359
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 895 690	-3 619 418
Årets resultat		-174 502	-1 276 273
Summa fritt eget kapital		-5 070 192	-4 895 691
Summa eget kapital		44 693 167	44 867 668
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	34 486 014	35 260 514
Övriga skulder		3 400	3 400
Summa långfristiga skulder		34 489 414	35 263 914
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	774 500	774 500
Leverantörsskulder		62 431	83 723
Skatteskulder		50 370	48 844
Övriga skulder	13	2 580	127 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	517 633	559 171
Summa kortfristiga skulder		1 407 514	1 593 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 590 095	81 724 860

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		398 127	-697 784
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		937 832	891 286
Erhållen ränta		574	71
Erlagd ränta		-576 089	-580 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		760 444	-387 233
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		97 711	-240 934
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-182 876	129 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		675 279	-498 984
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	-3 000
Amortering av fastighetslån		-774 500	-1 430 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-774 500	-1 433 736
Årets kassaflöde		-99 221	-1 932 720
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 335 185	4 267 905
Likvida medel vid årets slut	15	2 235 964	2 335 185

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.

Föreningens fond för planenligt 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 avskrivningar 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

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	552 489	552 231
Hysesintäkter garage och p-platser	177 100	171 300
Årsavgifter bostäder	5 038 164	5 038 164
Rabatter	0	-18 204
Hysesbortfall ./.	10 438	-22 388
Övriga ersättningar och intäkter	2 717	2 581
	5 780 908	5 723 684

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	379 854	320 462
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	979 752	2 396 276
	1 359 606	2 716 738

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	91 760	88 324
Besiktning / Serviceavtal	6 655	2 126
Yttre skötsel / Snöröjning	138 951	168 891
Fastighetsel	148 927	116 008
Vatten	790 890	645 374
Sophämtning	179 343	251 719
Fastighetsförsäkring	277 282	242 690
Självrisk/reparation försäkringsskador	89 437	15 000
Avgälder, arrenden och avgifter	60 800	60 800
Kabel-TV / Internet	96 799	96 751
Fastighetsavgift	559 296	550 796
	2 440 140	2 238 479

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	60 339	58 330
Revisionsarvode	18 000	19 000
Förvaltningsarvode	132 525	132 525
Övriga externa tjänster/kostnader	122 012	77 627
Övriga förbrukningsinventarier/material	65 060	24 644
	397 936	312 126

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	183 800	200 000
Sociala avgifter	63 468	62 840
	247 268	262 840

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	55 995 020	55 995 020
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	-13 997 397	-13 139 111
Årets avskrivningar	-904 833	-858 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 902 230	-13 997 397
Utgående redovisat värde	77 841 027	78 745 860
Taxeringsvärden byggnader	65 072 000	47 170 000
Taxeringsvärden mark	51 960 000	48 300 000
	117 032 000	95 470 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	660 000	660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 000	660 000
Ingående avskrivningar	-330 000	-297 000
Årets avskrivningar	-33 000	-33 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-363 000	-330 000
Utgående redovisat värde	297 000	330 000

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar hos anställda	0	186 440
Avräkning skattekonto	122 860	11 789
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 227 267	1 328 185
	1 350 127	1 526 414

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 080	67 040
Förutbetald kabel-TV / internet	15 945	15 946
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 220	26 601
	93 245	109 587

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,37	2021-10-25	7 775 000	7 875 000
Swedbank Hypotek AB	1,86	2019-09-25	8 047 250	8 398 250
Swedbank Hypotek AB	1,46	2020-10-23	6 981 750	7 157 250
Swedbank Hypotek AB	1,64	2022-09-23	12 456 514	12 604 514
			35 260 514	36 035 014
Kortfristig del av långfristig skuld			774 500	774 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 388 014 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	58 500 000	58 500 000
	58 500 000	58 500 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalskatt	0	64 200
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	62 840
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	2 580	0
	2 580	127 040

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	118 164	121 051
Förskottsbetalda hyror och avgifter	368 454	419 120
Beräknat arvode för revision	18 500	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 516	0
	517 634	559 171

Not 15 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Kassamedel	7 000	7 000
Banktillgodohavanden	1 001 696	1 000 000
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 227 267	1 328 185
	2 235 963	2 335 185

Vaxholm 2019-

Kenneth Danehorn
Ordförande

Åsa Anvelius

Mikael Ytterström

Madeleine Sändh

Mikael Flinkfelt

Conny Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-.

Niklas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB