

Årsredovisning

för

Brf Upptäcktsresanden 3

769607-9529

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Upptäcktsresanden 3, 769607-9529, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Brf Upptäcktsresanden 3 med säte i Stockholms län, registrerades hos Bolagsverket den 25 januari 2002. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegräsning. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades den 25 april 2007. Föreningen förvärvade år 2007 fastigheten kv. Upptäcktsresanden 3. Marken är upplåten med tomträtt.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen.

Byggnaden uppfördes år 1938 med har senaste värdeår 1959 och består av 12 st bostadsrättslägenheter om totalt 588 kvm boarea.

Styrelsen

Stefan Isbert, ledamot
David Hermansson, ledamot -- 2018-09-25
Magnus Koch, ledamot
Erik Österberg, ledamot

Staffan Blomén, suppleant

Under året genomfördes 4 st protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Staffan Lindquist, Soal ekonomi och revision AB

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Enligt särskilt styrelsebeslut krävs underskrift av två styrelseledamöter på fakturor överstigande 100.000 kr.

Medlemsantal och rösträtt

Vid verksamhetsårets ingång var medlemsantalet 17. Avgående medlemmar var 2 och tillkommande medlemmar 2 varvid antalet medlemmar vid årets slut var 17. Vid en stämma har varje bostadsrätt sammanlagt en röst oavsett antalet innehavare och en medlem har endast en röst oavsett antal innehavda bostadsrätter.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 1 st lägenhet varit föremål för överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls den 19 april 2018 vilken avsåg nya stadgar. Den ordinarie föreningsstämman/årsmötet hölls den 31 maj 2018.

Styrelsens arbete

Under året föreslog styrelsen till stämman att nya stadgar skulle antas vilka i möjligaste mån är anpassade till Bostadsrätternas s.k. mönsterstadgar. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-08-30. Samtycken har, i enlighet med nya dataskyddsförordningen GDPR, inhämtats.

Styrelsen har, i likhet med tidigare år, löpande följt upp driftskostnaderna. Föreningens förvaltare, Kungsborg Förvaltning AB, har upprättat den legala redovisningen.

Drift

Evident Clean AB har ansvarat för städningen i trapphus och tvättstuga. Styrelsens driftansvarig har löpande kontrollerat fjärrvärmeanläggningen och utfört energiavläsningar.

Ekonomiskt utfall

Räntekostnaderna blev något lägre än föregående år. Driftskostnaderna, se not 3, blev lägre än föregående år eftersom inga större renoveringar utfördes. Även fjärrvärmekostnaderna blev något lägre än föregående år. Tomträttsavgälden har höjts och kommer att höjas succesivt under kommande år. Föreningens stora underskott beror till största delen på valet att upprätta årsredovisningen enligt förenklingsregelverket K2. Föreningen har dock betryggande övervärden i fastigheten och styrelsen följer löpande upp likviditeten så att inte kapitalbrist uppstår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser ägde i övrigt rum under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	597 491	599 947	566 707	565 108
Resultat efter finansiella poster	-89 508	-166 900	-2 152 292	-125 556
Soliditet, %	72,5	72,4	71,1	74

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 220 546	2 828 489	196 827	-3 303 042
Disposition enl stämma			27 963	-27 963
Årets resultat				-89 508
Vid årets slut	11 220 546	2 828 489	224 790	-3 420 513

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 303 042
till yttre reparationsfond	-27 963
årets resultat	-89 508
Totalt	<hr/> -3 420 513
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde	27 963
balanseras i ny räkning	-3 448 476
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter	

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>
Nettoomsättning	2	<u>597 491</u>	<u>599 947</u>
		597 491	599 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-374 063	-457 136
Övriga externa kostnader	4	-54 050	-43 497
Personalkostnader	5	-11 565	-14 456
Avskrivningar		<u>-187 166</u>	<u>-187 166</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-626 844</u>	<u>-702 255</u>
Rörelseresultat		<u>-29 353</u>	<u>-102 308</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 507	1 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-61 662</u>	<u>-66 103</u>
Summa finansiella poster		<u>-60 155</u>	<u>-64 592</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-89 508</u>	<u>-166 900</u>
Resultat före skatt		<u>-89 508</u>	<u>-166 900</u>
Årets resultat		<u>-89 508</u>	<u>-166 900</u>

Q

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	14 398 607	14 572 417
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	70 448	83 804
		<u>14 469 055</u>	<u>14 656 221</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 469 055</u>	<u>14 656 221</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		2 270	2 534
Övriga kortfristiga fordringar		2 213	2 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 973	17 470
		<u>27 456</u>	<u>22 217</u>
Kassa och bank		<u>483 048</u>	<u>433 347</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>510 504</u>	<u>455 564</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 979 559</u>	<u>15 111 785</u>

0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 220 546	11 220 546
Upplåtelseavgifter		2 828 489	2 828 489
Fond för yttre underhåll		224 790	196 827
		<u>14 273 825</u>	<u>14 245 862</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 331 005	-3 136 142
Årets resultat		-89 508	-166 900
		<u>-3 420 513</u>	<u>-3 303 042</u>
Summa eget kapital		<u>10 853 312</u>	<u>10 942 820</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>3 950 000</u>	<u>4 000 000</u>
		3 950 000	4 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		32 073	27 896
Övriga kortfristiga skulder		50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>94 174</u>	<u>91 069</u>
		176 247	168 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 979 559</u>	<u>15 111 785</u>

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>6 525 000</u>	<u>6 525 000</u>
Summa	6 525 000	6 525 000

Noter

Belopp i kr

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningarna enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Anläggningstillgångar
- Materiella anläggningstillgångar
- Byggnader: 200 år
- Förbättringar: 10-30 år
- Maskiner och inventarier: 6-10 år

Noter till resultaträkning

Not 2 Rörelsens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	509 125	508 347
Hyror garage och parkeringsplatser	84 481	83 343
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 593	5 824
Övrigt	2 292	2 433
Summa	597 491	599 947

Not 3 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tomträttsavgäld	47 150	41 800
El	16 655	12 899
Fjärrvärme	134 225	138 933
Vatten och avlopp	20 942	21 099
Städning	35 445	30 601
Sophämtning	9 516	9 060
Snöröjning och trädgårdsskötsel	4 181	21 842
Bredband	18 576	18 576
Fastighetsförsäkring	16 722	15 828
Reparationer	24 340	99 278
Fastighetsförvaltning	27 752	27 751
Fastighetsskatt	18 234	17 970
Övriga driftskostnader	325	1 499
Summa	374 063	457 136

Q

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förvaltningskostnader	48 425	43 497
Revisionsarvode extern revisor	5 625	-
Summa	54 050	43 497

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	8 800	8 500
Arvode internrevisor	-	2 500
Sociala kostnader	2 765	3 456
Summa	11 565	14 456

Föreningen har inte haft någon anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader		
Vid årets början	15 959 238	15 959 238
Summa byggnad	15 959 238	15 959 238
Avskrivningar		
Vid årets början	-1 386 821	-1 213 011
Årets avskrivning enligt plan	-173 810	-173 810
	-1 560 631	-1 386 821
Bokfört värde byggnader vid årets slut	14 398 607	14 572 417
Summa byggnader vid årets slut	14 398 607	14 572 417
Taxeringsvärde		
Byggnader	5 419 000	5 419 000
Mark	4 851 000	4 851 000
Summa	10 270 000	10 270 000

Marken innehas med tomträtt. Den årliga ordinarie avgälden från och med 2018-10-01 är 95.500 kr. Under de fyra första åren erhålls en rabatt som successivt trappas upp i oktober varje år.

Not 7 Maskiner och andra tekniska installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	124 763	124 763
	<u>124 763</u>	<u>124 763</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 959	-27 603
-Årets avskrivning enligt plan	-13 356	-13 356
	<u>-54 315</u>	<u>-40 959</u>
Redovisat värde vid årets slut	70 448	83 804

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträttsavgäld	15 800	10 450
Försäkringspremier	5 625	5 472
Internet	1 548	1 548
Summa	22 973	17 470

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Låneinstitut	Räntesats, %	Villkorsändringsdag	Belopp
Swedbank Hypotek AB 2754918866	1,46	2020-01-24	1 800 000
Swedbank Hypotek AB 2754918874	1,59	2020-12-22	2 200 000
Omföring kortfristig del			-50 000
			<u>3 950 000</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Ei	2 298	1 252
Fjärrvärme	18 218	20 463
Styrelsearvode och sociala avgifter	12 222	14 456
Revisionsarvode	5 625	-
Förvaltningskostnader	10 000	10 000
Ränta	4 594	4 649
Förutbetalda årsavgifter och hyror	41 217	40 249
Summa	94 174	91 069

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum.

Underskrifter

Johanneshov den 8/4 2019

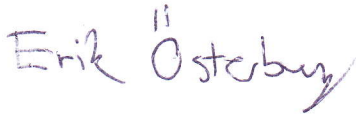


Stefan Isbert



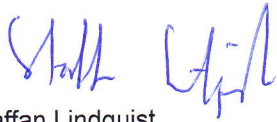
Magnus Koch

Erik Österberg



Min revisionsberättelse har lämnats den

25/4 - 2019



Staffan Lindquist

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Upptäcktsresanden 3
(769607-9529)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Upptäcktsresanden 3 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

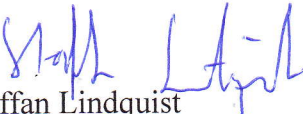
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

- resultat- och balansräkning fastställs.
- resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möja 2019-04- 25


Staffan Lindquist
Av föreningen vald revisor

Soal ekonomi och revision AB Box 23 130 43 Möja