

Årsredovisning för
Brf Rullen 1
769607-2649
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rullen 1, 769607-2649, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2001-06-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anna Sjöberg	Ledamot	2019
Anna Wallgren	Ledamot	2019
Dennis Jarl	Ledamot	2019

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Gustav Sjöberg	Föreningsvald revisor
----------------	-----------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Spolen 2 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 12 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1944. Fastigheten är belägen på Mejselvägen 39 & 41.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
4	8

Total tomtarea:	765 kvm
Total bostadsarea:	480 kvm
Total lokalarea:	40 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Rent Hemma i Sverige AB
EON
Nomor
Veolia Recycling

Ekonomisk förvaltning
Städavtal
El-avtal avseende volym
Skadedjursbekämpning
Avfallshantering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 58 624 kr och planerat underhåll för 617 037 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-11-01 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 199 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 383 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av värmesystem, tappvattenledningar och balkonger.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 mars 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juni 2014 då avgifterna höjdes med 10 %.

Överlåtelser

Under 2018 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 15 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 16 medlemmar.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	471	468	453	443
Resultat efter finansiella poster	-572	46	32	-83
Förändring av underhållsfond	-202	19	19	18
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-330	76	62	-52
Soliditet %	49	53	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	835	835	835	835
Driftskostnad, kr / kvm	449	459	408	348
Ränta, kr / kvm	88	82	82	106
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	383	36	36	34
Lån, kr / kvm	7 500	7 500	7 500	7 500
Snittränta (%)	1,18	1,09	1,14	1,49

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	5 757 000	201 642	-1 452 969	46 339
Disposition enligt föreningsstämma			46 339	-46 339
Avsättning till underhållsfond		199 000	-199 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-400 642	400 642	
Årets resultat				-572 204
Vid årets slut	5 757 000	-	-1 204 988	-572 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 406 630
Årets resultat före fondförändring	-572 204
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-199 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 642
Summa över/underskott	-1 777 192

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 777 192**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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			
Årsavgifter och hyror	1	466 572	466 572
Övriga rörelseintäkter	2	4 784	1 491
Summa rörelseintäkter		471 356	468 063
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-909 245	-258 437
Övriga externa kostnader	6	-45 073	-71 313
Personalkostnader	7	-3 310	-1 277
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-40 108	-48 125
Summa rörelsekostnader		-997 736	-379 152
Rörelseresultat		-526 380	88 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 874	-42 643
Summa finansiella poster		-45 824	-42 572
Resultat efter finansiella poster		-572 204	46 339
Årets resultat		-572 204	46 339

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	7 460 046	7 500 154
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 460 046	7 500 154
Summa anläggningstillgångar		7 460 046	7 500 154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15 290	11 202
Summa kortfristiga fordringar		15 293	11 203
Kassa och bank	12	657 253	1 040 929
Summa omsättningstillgångar		672 546	1 052 132
SUMMA TILLGÅNGAR		8 132 592	8 552 286

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>			
Medlemsinsatser		5 757 000	5 757 000
Underhållsfond		-	201 642
Summa bundet eget kapital		5 757 000	5 958 642
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 204 988	-1 452 969
Årets resultat		-572 204	46 339
Summa fritt eget kapital		-1 777 192	-1 406 630
Summa eget kapital		3 979 808	4 552 012
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	<i>13,14</i>	3 900 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		202 131	17 370
Skatteskulder		1 517	19 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>15</i>	49 136	63 118
Summa kortfristiga skulder		252 784	100 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 132 592	8 552 286

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-526 380	88 911
Avskrivningar	40 108	48 125
	-486 272	137 036
Erhållen ränta	50	71
Erlagd ränta	-45 874	-42 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-532 096	94 464
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 090	-2 917
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	152 510	1 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-383 676	92 676
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-383 676	92 676
Likvida medel vid årets början	1 040 929	948 253
Likvida medel vid årets slut	657 253	1 040 929

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

200 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	400 572	400 572
Hyror lokaler	66 000	66 000
Summa	466 572	466 572

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Överlåtelseavgifter	2 276	-
Övriga intäkter	2 508	1 491
Summa	4 784	1 491

Not 3 Reparationer

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 175	8 251
VA & sanitet, installationer	29 045	11 369
Värme, installationer	14 341	-
Ventilation, installationer	10 063	-
Summa	58 624	19 620

Not 4 Planerat underhåll

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Husropp, fönster	617 037	-
Summa	617 037	-

Not 5 Driftskostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Fastighetsskatt	18 914	21 520
Städning	12 092	9 634
Förbrukningsmaterial	-	17 729
El	123 404	105 107
Vatten och avlopp	20 253	19 355
Avfallshantering	22 628	18 892
Fastighetsförsäkring	3 427	2 781
Systematiskt brandskyddsarbete	1 766	6 375
Tomträttsavgälder	31 100	31 100
Internet	-	6 324
Summa	233 584	238 817

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	650
Kostnader för transportmedel	-	90
Kontorsmateriel och trycksaker	2 889	-
Tele och post	210	-
Förvaltningskostnader	41 351	39 028
Bankkostnader	284	295
Övriga externa tjänster	339	31 250
Summa	45 073	71 313

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	799	3 996
Föreningsvald revisor	-	999
Summa	799	4 995
Sociala avgifter	2 511	-3 718
Summa	3 310	1 277

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	40 108	40 108
Inventarier, maskiner och installationer	-	8 017
Summa	40 108	48 125

Not 9 Byggnader och mark

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	8 084 414	8 084 414
	8 084 414	8 084 414
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	8 084 414	8 084 414
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-584 260	-544 152
	-584 260	-544 152
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-40 108	-40 108
	-40 108	-40 108
<i>Utgående avskrivningar</i>	-624 368	-584 260
 Redovisat värde	7 460 046	7 500 154
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 460 046	7 500 154
 Taxeringsvärden		
Bostäder	6 023 000	6 023 000
Lokaler	287 000	287 000
Totalt taxeringsvärde	6 310 000	6 310 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>3 790 000</i>	<i>3 790 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	73 029	73 029
	<u>73 029</u>	<u>73 029</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	73 029	73 029
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-73 029	-65 012
	<u>-73 029</u>	<u>-65 012</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-8 017
	<u>-</u>	<u>-8 017</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-73 029	-73 029
 Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	-	3 427
Övriga förutbetalda kostnader	15 290	7 775
	<u>15 290</u>	<u>11 202</u>

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	657 253	1 040 929
	<u>657 253</u>	<u>1 040 929</u>

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	3 900 000	3 900 000
	<u>3 900 000</u>	<u>3 900 000</u>

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	3 900 000	3 900 000
Summa	3 900 000	3 900 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,09 %	201222	1 900 000	-	-	1 900 000
Swedbank	1,09 %	201222	700 000	-	-	700 000
Swedbank	1,09 %	201222	1 000 000	-	-	1 000 000
Swedbank	1,09 %	201222	300 000	-	-	300 000
			3 900 000	-	-	3 900 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	10 190
Upplupna räntekostnader	6 500	6 104
Förutbetalda intäkter	27 615	29 461
Upplupna driftskostnader	-	17 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 021	-
	49 136	63 118

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	3 900 293	3 900 293
Summa ställda säkerheter	3 900 293	3 900 293

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2019 - -

Anna Sjöberg

Anna Wallgren

Dennis Jarl

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - -

Gustav Sjöberg
Föreningsrevisor