

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11
- underskrifter	14

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2018-01-01 till 2018-12-31.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2011-11-10 och har organisationsnummer 769623-9222.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningens fastställda värdeår är 2013 för etapp 1 (Ekängsgränd 7) och 2014 för etapp 2 (Ekängs-gränd 1 och 5).

Befrielse från kommunal avgift

Fastighetsskatten för bostäder avskaffades den 1 januari 2008 och ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Avgiften beräknas efter antal lägenheter och var 1 337 kr per bostadslägenhet inkomståret 2018. Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren, tiden utgår från föreningens värdeår.

Fastigheten

- Föreningen äger fastigheten Tyresö Strand 1:234 i Tyresö med en tomtyta på 5 246 m². När föreningen bildades bestod den av två fastigheter, Tyresö Strand 1:234 samt Tyresö Strand 1:543. I juni 2014 avregistrerade Besqab fastigheten Tyresö Strand 1:543 och dess mark fördes över till den kvarvarande fastigheten.
- På fastigheten har 3 st. bostadshus uppförts med vardera 16 lägenheter. Total boyta för de 48 lägenheterna är ca 3 744 m².
- Inflyttning har skett under maj 2013 (etapp 1) och februari - maj 2014 (etapp 2).
- Föreningen disponerar 68 parkeringsplatser, av dessa är 6 st. gästparkeringar. Hyran är 200 kr/månad för 38 st. och 400 kr/månad för 24 st. Vid årsskiftet 2018/2019 var en parkeringsplats á 400 kr/månad outhyrd.
- Föreningen har 12 st. gårdsförråd som kan hyras för 300 kr/månad. Ett av förråden disponeras av föreningen och används till förvaring av trädgårdsmaterial. Vid årsskiftet 2018/2019 fanns inga lediga förråd.
- Garantitiden är 5 år från inflyttning och 2-års besiktning har skett under våren 2015 respektive våren 2016. Den särskilda besiktningen, som genomfördes i juli 2019, har förlängt garantitiden för de punkter som besiktningsmannen påtalat i sitt besiktningsutlåtande.
- Från 1 juni 2018 är föreningen fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret med bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.
- Fastigheten är upplåten med äganderätt.
- Entreprenör för fastigheterna har varit Besqab Projektutveckling AB.
- Uppvärmning sker med hjälp av bergvärme. Det finns 12 st borrhål som är drygt 200 meter djupa och som är fördelade över föreningens gräsytor.
- Varje lägenhet är utrustad med separat elmätare belägen i elcentral. Även förbrukningen av tappvarmevatten mäts och debiteras separat per lägenhet.

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

Byggnadernas tekniska status

Utfört underhåll:

Slipat och behandlat trädetaljer i ek vid entréer	Maj 2018
Byte av ventilationsfilter i lägenheterna	Okt 2018

Planerat underhåll:

Radonmätning	2019
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2019
Klä delar av dörrar o karmar i soprummen med plåt	2019
Storstädning av trapphus	2019
Behandla algpåväxt på husgrunder på norra sidan av husen.	
Ta bort alger samt laga och behandla grunderna	2019
Behandla utvändiga trädetaljer på entréer	2019
Behandla trädetaljer i ek vid entréer (var 3:e år i fortsättningen)	2021
Stamspolning	2022
Utvändig målning, påfyllning grus mm	2024

Avtal för drift och skötsel

Ekonomisk förvaltning	Canseko AB
El- och nätavtal	Vattenfall AB
Entrémattor	Carpeting AB
Fastighetsskötsel	Lars Lundström Service AB
Fläktar	Wahlings Installationservice AB, Wiab
Försäkring	Brandkontoret
Hissar	Schindler Hiss AB
Hissar besiktning	Dekra
Renhållning hushållssopor och matavfall	Tyresö kommun
Renhållning förpackningar	Suez
Snöröjning	Trivselträdgårdar AB
Trappstädning	Lars Lundström Service AB
Kollektivt Bredband, TV och telefoni (Triple play)	Telia
Trädgårdsskötsel	Veterankraft
Varmvattenmätning	Minol
Vatten och avlopp	Tyresö kommun
Värmeanläggning, undercentral	Wahlings Installationservice AB, Wiab

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna sedan 2016. Det är en intresseförening för Sveriges bostadsrättsföreningar, som ger stöd till medlemmar och till styrelsen. De har även kurser för medlemmar och styrelsemedlemmar.

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning t.o.m. 2018-05-15:

Anders Norberg	ledamot	ordförande
Ewa Olofsson	ledamot	
Eva Blommegård	ledamot	
Monika Johannesen	ledamot	
Christian Bärlund	suppleant	

Styrelsens sammansättning fr.o.m. 2018-05-16:

Eva Blommegård	ledamot	ordförande
Ewa Olofsson	ledamot	
Fredrik Johansson	ledamot, avgick aug 2018 p.g.a. flytt.	
Christian Bärlund	ledamot	
Mia Kettula	ledamot	
Britt Thuresson	suppleant	

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året.

Revisor

Revisor under verksamhetsåret 2018 var Daniel Holmström, Revisorcompaniet.

Arvoden till styrelse och revisor

Arvodet var 950 kr per sammanträde för närvarande ledamöter och suppleanter för tiden fram till och med 2018-års stämma. Stämman beslöt att styrelsearvodet ändras till 90 000 kr per år inkl. sociala avgifter för ledamöter, suppleanter samt valberedning. Styrelsen fördelar summan vid det konstituerande mötet.

Skäligt arvode för revisorn enligt nedlagt revisionsarbete godkändes av stämman.

Årsavgift

Den förra styrelsen fattade beslut om att inte höja årsavgiften för 2018. Årsavgiften för 2019 planeras vara oförändrad.

Föreningens säte: Tyresö Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har kontinuerligt informerat medlemmarna om sitt arbete. Detta har gjorts genom nyhetsbrev, som publicerats på anslagstavlor i respektive entré samt på föreningens hemsida.

Städdagar

Föreningen har haft städdagar på våren samt på hösten. Det är en möjlighet för oss boende att lära känna varandra samtidigt som vi sparar pengar till föreningen genom vårt arbete. Vi har bl.a. städat i trapphus, förråd o soprum, krattat och planterat i trädgården, tvättat bort algpåväxt samt inrett vårt gemensamhetsförråd. Med hjälp av en av de boendes bil har vi kunnat forsla bort skräpet till Petterboda återvinning. Städ dagarna har avslutats med uppskattad korvgrillning.

Trädgård

Gräsmattor, rabatter och häckar har gödslats under våren och klätterhortensian har fått rhododendrongödsel. Under hösten har en mängd lökar planterats.

Styrelsen har sammanställt ett dokument som beskriver vilka växter som finns i våra planteringar. Dokumentet finns på vår hemsida.

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

Forts. **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Lån

Förändringar under året:

Föreningens lån är placerade hos SBAB Bank AB. Två lån har omsatts under året till betydligt lägre ränta.

Ett lån på 10 347 KSEK med räntesats 2.55% förföll den 2018-04-18.

Lånet är ett 4-årslån där den nya räntan är 1,51%.

Det andra omsattes den 2018-06-15 och är på 4 790 KSEK med räntesats 3,61%.

Lånet är ett 5-årslån med ränta 1,64%.

Fastighetsförsäkring

Under verksamhetsåret tog styrelsen in offerter från tre olika försäkringsbolag med kravet att bostadsrättsförsäkring skulle ingå. Tidigare försäkringsgivare, Länsförsäkringar, erbjöd inte längre bostadsrättstillägg. Föreningen har bytt försäkringsbolag till Brandkontoret, där vi utöver bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter även fick drygt 10% prisreduktion. Försäkringen gäller från 1 juni 2018.

Särskild besiktning

Det finns en del kvarvarande punkter i våra fastigheter, som vi anser att Besqab inte har tagit på allvar och åtgärdat. Styrelsen har begärt att det ska utföras en särskild besiktning efter att ha rådfrågat Bostadsrätterna. Besiktningen genomfördes i juli 2018 med extern besiktningsman, Jonas Matsson från Besqab samt tre representanter från styrelsen. Inför besiktningen hade styrelsen sammanställt en reklamlationslista med 12 punkter. Besiktningsmannen ansåg att 8 av de reklamerade punkterna var relevanta och ska åtgärdas av Besqab. Föreningen kommer att följa upp besiktningsutlåtandet med en efterbesiktning under april 2019. Exempel på kvarvarande punkter har varit ett ojämnt balkonggolv, färgsläpp på balkongstolpar, läckage från takluckor på vinden, mjölkfärgade partier på glaset i balkongräcken.

Balkonginglasning

Under året har styrelsen fattat beslut om att Svenska Lumon AB ska anlitas om man vill glasa in sin balkong.

Föreningen har tecknat ett 2-årsavtal med företaget.

Bygglov finns för samtliga balkonger inkl. markplan.

Avtal balkonginglasning

Styrelsen har under året tagit fram ett avtal tillsammans med Bostadsrätterna och Lumon, som reglerar ansvaret för kostnader som kan uppstå när man har glasat in en balkong. Kostnader betalas av det hushåll som har glasat in och därmed inte av dem som inte valt att glasa in. Det kan avse kostnader för nedmontering av inglasningen vid t.ex. framtida fasadunderhåll. Uppstår däremot skada på den inglasade balkongen ersätts skadan av bostadsrättstillägget i föreningens försäkring

Avtal hissar

Föreningen har tecknat ett nytt serviceavtal med Schindler. De kommer att lansera en produkt, Cube, under 2019, som kommer att göra våra hissar mer intelligenta och därmed säkrare.

Miljö

Styrelsen har jobbat för att vi ska gå över till LED-belysning av både miljö- och ekonomiska skäl. Vi byter succesivt ut lysrör på vinden samt lampor i utomhusbelysningen till LED. Trapphusens lampor finns f.n. inte i LED.

Föreningen kallades till ett möte med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund under hösten 2018. Syftet med mötet var att granska vår förenings egenkontroll utifrån miljöbalkens krav. Vi har en skyldighet att planera och kontrollera vår verksamhet för att förebygga så att det inte uppstår skada för människors hälsa och miljö. Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund vill att föreningen redovisar resultatet av OVK, obligatorisk ventilationskontroll, med tillhörande luftflödesprotokoll samt radonmätning under våren 2019.

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

Forts. Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Laddboxar/laddstolpar

Under hösten 2018 genomförde styrelsen en enkät bland medlemmarna om intresset för motorvärmare och laddmöjligheter för bilar. Eftersom intresset var stort har vi under våren 2019 begärt in offerter från tre olika företag och kommer att lägga fram en proposition som årsstämman kan ta ställning till.

Underhållsplan

I början av 2019 fattade styrelsen beslut om att anlita Projektledarna för att ta fram en underhållsplan. Syftet med dokumentet är att få ett underlag för att kunna genomföra planerade underhållsåtgärder istället för att drabbas av kostsamma akutinsatser. Med hjälp av planen får styrelsen också ett underlag för att långsiktigt kunna planera ekonomin, eftersom planen är på 60 år. Planen kommer att behöva uppdateras med visst intervall.

Strandängarnas Samfällighet

Strandängarnas samfällighet ansvarar för skötseln av området gemensamma gator. Ewa Olofsson representerar vår förening i samfälligheten. Hon valdes även till ordförande för samfälligheten under hösten 2018. Vår förenings andel i samfälligheten är 43%.

Gästparkering för merparten av områdets bostadsrättsföreningar finns vid Strandallén nr 199-206. Varje hushåll i Strandängarna som tillhör samfälligheten har fått ett parkeringstillstånd och parkeringen är enbart avsedd för våra gäster. Trivselregler för p-tillstånden finns på baksidan av tillståndet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	71
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	72

3 överlåtelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 024 085	2 878 479	2 818 662	2 811 342
Resultat efter finansiella poster	-701 339	-778 646	-852 965	-845 486
Soliditet (%)	72,92	72,84	72,97	73,1
Lån / m2 boyta	12 019	12 126	12 126	12 129
Avgifter / m2 boyta	686	686	672	672
Kostnadsräntor / m2 boyta	225	276	313	315
Operativt resultat	619 800	542 493	468 174	916 376

Boyta: 3 744 m2

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

Förändringar i eget kapital

	Medlems-Fond för yttre insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	125 790 000	105 603	-2 208 817	-778 646	122 908 139
Vinstdisposition			-778 646	778 646	
Avsättning till fond för yttre underhåll		38 392	-38 392		
Årets resultat				-701 339	-701 339
Belopp vid årets utgång	125 790 000	143 995	-3 025 855	-701 339	122 206 800

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 025 855
Årets resultat	-701 339
	<hr/>
	-3 727 194

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	43 793
Balanseras i ny räkning	-3 770 987
	<hr/>
	-3 727 194

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 024 085	2 878 479
Övriga rörelseintäkter		619	1 860
Summa rörelseintäkter		<u>3 024 704</u>	<u>2 880 339</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 475 036	-1 244 209
Personalkostnader	4	-90 946	-59 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 321 139	-1 321 139
Summa rörelsekostnader		<u>-2 887 121</u>	<u>-2 624 948</u>
Rörelseresultat		137 583	255 391
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 873	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-840 795	-1 034 037
Summa finansiella poster		<u>-838 922</u>	<u>-1 034 037</u>
Resultat efter finansiella poster		-701 339	-778 646
Resultat före skatt		-701 339	-778 646
Årets resultat		<u>-701 339</u>	<u>-778 646</u>

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	165 152 111	166 473 250
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>165 152 111</u>	<u>166 473 250</u>
Summa anläggningstillgångar		165 152 111	166 473 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		142	0
Övriga fordringar		17 570	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 904	69 451
Summa kortfristiga fordringar		<u>85 616</u>	<u>69 451</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 350 289	2 178 364
Summa kassa och bank		<u>2 350 289</u>	<u>2 178 364</u>
Summa omsättningstillgångar		2 435 905	2 247 815
SUMMA TILLGÅNGAR		167 588 016	168 721 065

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	125 790 000	125 790 000
Fond för yttre underhåll	143 995	105 603
Summa bundet eget kapital	<u>125 933 995</u>	<u>125 895 603</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 025 855	-2 208 817
Årets resultat	-701 339	-778 646
Summa fritt eget kapital	<u>-3 727 194</u>	<u>-2 987 463</u>
Summa eget kapital	122 206 801	122 908 140
Långfristiga skulder	6	
Övriga skulder till kreditinstitut	44 400 894	45 400 894
Summa långfristiga skulder	<u>45 000 894</u>	<u>45 400 894</u>
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	600 000	0
Leverantörsskulder	73 557	127 880
Övriga skulder	25 986	21 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 778	262 635
Summa kortfristiga skulder	<u>980 321</u>	<u>412 031</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	167 588 016	168 721 065

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

120

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2018

2017

Årsavgifter	2 567 591	2 567 292
Hysesintäkter garage och p-platser	197 818	199 503
Varmvatten	77 567	70 934
Hyra förråd	36 900	40 750
Bredband	144 209	0
Övriga rörelseintäkter	619	1 860
Summa	3 024 704	2 880 339

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	-46 200	-43 500
Trädgårdsskötsel	-41 453	-42 555
Serviceavtal, inkl hiss	-37 247	-24 354
Städning	-72 900	-72 875
Installationer & Reparationer	-5 431	0
Fastighetsförsäkring	-46 011	-31 496
Kabel-Tv	0	-4 428
Övriga kostnader	-40 708	-22 129

Taxebunda kostnader

El	-60 129	-60 566
Uppvärmning	-337 984	-339 185
Vatten	-166 523	-133 742
Sophämtning	-75 158	-97 363
Sopor återvinning	-43 775	-38 250
Vinterunderhåll	-41 979	-39 375
Internet	-143 722	0

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

Not 3 Forts.	2018	2017
<i>Administration</i>		
Förbrukningsmaterial/inventarier	-53 213	-26 347
Revisionsarvoden	-14 250	-26 625
Förvaltningsarvode	-73 052	-69 125
Administration	-29 318	-23 160
Bankkostnader	-7 178	-5 305
Besiktningkostnader	-15 469	0
Samfällighetskostnad	-123 336	-143 829
Summa	-1 475 036	-1 244 209

Not 4 Personal

Styrelsearvode	-73 490	-46 550
Sociala kostnader	-17 456	-13 050
Summa	-90 946	-59 600

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 100 000	159 200 000
Utgående anskaffningsvärden	171 100 000	159 200 000
Ingående avskrivningar	-4 626 750	-3 305 611
Årets avskrivningar	-1 321 139	-1 321 139
Utgående avskrivningar	-5 947 889	-4 626 750
Mark	11 900 000	11 900 000
Redovisat värde	284 152 111	166 473 250
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	9 400 000	9 400 000
Byggnader	41 000 000	41 000 000
Summa	50 400 000	50 400 000

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller senare än 5 år					
SBAB	23961385	1,11%	2019-06-11	4 790 000	600 000
SBAB	23961407	1,37%	2021-05-20	4 790 000	
SBAB	23961415	1,64%	2023-06-08	4 390 000	
SBAB	24834859	1,27%	2020-05-20	10 337 894	
SBAB	24834891	1,51%	2022-04-06	10 347 000	
SBAB	24834913	2,75%	2019-04-18	10 346 000	
				45 000 894	600 000

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå till

42 000 894

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

45 410 000

45 410 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Årets resultat exklusive årets avskrivning

Brf Nedre Utkiken 1

Org.nr. 769623-9222

UNDERSKRIFTER

Tyresö 2019- 04 -

Eva Blommegård

Ewa Olofsson

Christian Bärlund

Mia Kettula

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-

Revisorcompaniet

Daniel Holmström
Auktoriserad revisor