

Årsredovisning 2018

BRF VATTENLEDNINGSVÄGEN 51 769605-7665

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten Konvolvulus 17 byggdes 1942, och förvärvades av Brf Vattenledningsvägen 51 i december 2000. Föreningen registrerades 2000-06-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar samt källarvåning och vind med totalt tolv bostadslägenheter och en lagerlokal. Föreningen består av 12 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

Den totala boytan är 492 kvm. I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 47 kvm.

Fastigheten har under 2017 varit fullvärdesförsäkrad med Fastighetsägarnas försäkring via Osséen Försäkringsmäklare. Försäkringsgivare är Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Teknisk förvaltning sköts av styrelsen, med stöd av ett serviceavtal med Loudden Bygg- och fastighetservice AB.

Inför föreningens köp av fastigheten år 2000 gjordes en besiktning avseende fastighetens tekniska status. I besiktningsutlåtandet bedömdes behov föreligga för dessa åtgärder inom de närmaste fem åren:

- Byte av värmepanna samt varmvattenberedare.
- Byte av tvättmaskin och torktumlare samt renovering av källargolv.
- Utbyte av socklar ute mot gård.
- Renovering av takavvattning med sandfång och invändig takavvattning.

Byte av värmepanna samt varmvattenberedare gjordes 2002.

Byte av tvättmaskin och torktumlare gjordes 2001.

Utbyte av socklar ute mot gård dvs. omdränering av husgrunden gjordes 2004.

Renovering av takavvattning med sandfång och invändig takavvattning framflyttas tills behov föreligger. Detta gör att den ursprungliga ekonomiska planen avseende fastighetens tekniska status är genomförd. I övrigt så bedöms byte av fönster samt omputsning av fasaden till ca 2017, beroende på eventuell vindsombyggnad. I samband med detta kan även tilläggsisolering av fasad bli aktuellt.

Under 2005 har isolering av vindsgolvet påbörjats samt utbyte av vindsdörr med vårt nyckelsystem. Eluttag på baksida har installerats samt även vattenutkastare mot gård.



Under 2006 har isolering av vindsgolvet, höjning av takstolar samt nya vindsförråd avslutats. Nytt kakel samt klinkers i tvättstuga och torkrum samt målning av tak, fönster och dörrar i hela källaren. Källargången har fått klinker samt målade väggar och tak. Källardörren har justerats och lagats.

Under 2007, 2008 och 2009 har inga arbeten gjorts på fastigheten utöver löpande underhåll.

Under 2010 har innerdörrar i källaren bytts ut mot nya, för att förbättra inbrottssäkerheten i de allmänna utrymmena.

Under 2011 har inga arbeten gjorts på fastigheten utöver löpande underhåll.

Energideklaration är utförd under 2009 via Fastighetsägarna. Enligt denna har huset en god status för sin ålder ur energisynpunkt, delvis tack vare den utförda vindsisoleringen.

Konvertering till bergvärme påbörjades under hösten 2012, och färdigställdes under våren 2013. I samband med detta har oljepanna och –tank demonterats.

Under 2012 har STOKAB:s kommunala fibernät dragits in till fastigheten. Föreningens avtal med ComHem t.om. 13/12 2017 med två års uppsägningstid är uppsagt. Diskussioner kring ny bredbands- och tv-leverantör återupptas under 2017.

Under 2015 slöts ett serviceavtal med Electrolux om årlig tvättstugeservice.

Den 31/1-2015 gick föreningens avtal med Securitas Jourmontör om teknisk förvaltning av fastigheten ut. Från 1/2 2016 blev Loudden Bygg- och fastighetsservice AB ny teknisk förvaltare.

Föreningens hyreslägenhet blev ledig 1/3-2016 och omvandlades till bostadsrätt. Efter omfattande renovering såldes lägenheten i juni 2016.

Under hösten 2016 anlätades arkitektfirman Lookofsky Architecture AB för att ta fram bygglovshandlingar i syfte att undersöka möjligheten för föreningen att omvandla vindsutrymmet i fastigheten till bostad.

Under 2017 fortsatte projektering av vindsombyggnad med att ta in en offert för projektledning av vindsombyggnad och andra åtgärder i huset från Byggsamordnare/Lugnet AB. Med tanke på den rådande bostadsmarknaden samt behov av att prioritera andra åtgärder såsom fönster- och fasadrenovering beslöt styrelsen i december 2017 att skjuta på vidare projektering och ta nytt beslut under 2018.

Under våren 2017 kopplades alla hushåll i föreningen till STOKAB:s kommunala fibernät som sedan tidigare dragits till fastigheten. Installationen sköttes av IP-only. Avtal om bredband (gruppavtal om 100/100 Mbit till alla lägenheter på föreningens bekostnad) slöts med leverantören Bredbandsson medan Comhem fortsatt anlitas som leverantör av tv-grundutbudet.

Under 2017 genomfördes också OVK samt rensning av fläkthjul i kök.

Under 2018 har ett flertal offerter för åtgärdande av fastighetens samtliga fönster tagits in, med prisexempel för både renovering och byte av fönstren. En extrastämma hölls 2018-03-25, där medlemmarna beslöt att fönstren i första hand skulle bytas mot nya fönster, i andra hand renoveras om bygglov ej ges. Ansökan om bygglov skickades in i oktober 2018. Vid årsskiftet hade inget besked angående behov av bygglov ännu getts.

Vad gäller vindsombyggnaden har inga nya beslut tagits under 2018.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har sedan årsstämman i maj 2018 bestått av:

Stephanie Poysti (Ordförande), Stefan Nilsson (Kassör), Ida Tengman (Vice Ordförande), Kent Sjöberg (Tekniskt ansvarig) samt Linnea Thor (Sekreterare).

Föreningens revisor är Johan Gyllstedt.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Taxeringsvärde:

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 8 559 000 kr, varav markvärdet motsvarar 3 690 000 kr och byggnadsvärdet 4 869 000 kr.

Årsavgifter:

Ingen förändring av årsavgifterna har gjorts under 2018. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 920 kr/kvm.

Belåning:

Under 2013 togs ett nytt lån på 526 250, vilket avser kostnaden för bergvärmeinstallationen. Detta lån amorteras på 25 år, 21 060/år. I samband med detta gjordes även en engångsamortering på 250 000 på ett av de rörliga lånen.

I november-14 gjordes även en engångsamortering på 30 000. Styrelsen arbetade under 2014 på en ny underhålls- och investeringsplan, och har utifrån detta tagit fram en långsiktigt hållbar amorteringsplan med koppling till föreningens årliga avskrivningar. Detta genomfördes från 2015, och ryms inom ramen för nuvarande ekonomi. Sänkta kostnader för räntor och uppvärmning ger utrymme för regelbundna amorteringar.

Under hösten 2016 gjordes en engångsamortering på 1 715 500, med hjälp av intäkter från lägenhetsförsäljningen, för att betala av två av föreningens lån.

Under 2017 amorterades 61 060 kr.

Vid slutet av 2018 har föreningen tre lån hos Handelsbanken Stadshypotek, med aktuella bindningstider angivna:

- 415 685 kr (1,76%) t.o.m. 2020-09-30
- 1.550.000 kr (1,4%) t.o.m. 2021-07-30
- 1.210.000kr (1,35%%) t.o.m. 2019-04-30

Total skuld 31/12 2018: 3 175 685 kr. Under året har amorterats 61 060 kr.

Enligt föreningens stadgar ska, för varje räkenskapsår, avsättning ske till fond för yttre fastighetsunderhåll med 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Detta innebär att för 2018 ska avsättning göras med minst 25 667 kr. Avsättningen beslutas på föreningsstämman och omföring sker sedan från eget kapital till föreningens fond för yttre underhåll.



Arvode till föregående års styrelse har under året utgått med totalt 16 000 kr. 3000 kr/person till ordförande och kassör (2 st), 2000 kr/person till övriga ordinarie medlemmar (5 st) och 999 kr/person till suppleanter (ingen). Till revisorn utgick 4 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	453	453	459	524
Resultat efter fin. poster	50	8	-347	102
Soliditet, %	70	69	69	51
Yttre fond	293	269	245	221
Taxeringsvärde	8 559	8 559	8 559	8 005
Bostadsyta, kvm	492	492	492	492
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	920	920	915	1 027
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 455	6 579	6 703	10 364
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	1,51	1,75	1,88
Belåningsgrad, %	32,25	32,60	32,94	50,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	6 032	-	-	6 032
Upplåtelseavgifter	2 158	-	-	2 158
Fond, yttre underhåll	269	-	24	293
Balanserat resultat	-858	8	-24	-874
Årets resultat	8	-8	50	50
Eget kapital	7 609	0	50	7 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-874
Årets resultat	<u>50</u>
Totalt	-824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	24
Balanseras i ny räkning	<u>-848</u>
	-824

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		453	453
Rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		453	453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-214	-254
Övriga externa kostnader	8	-32	-30
Personalkostnader	9	-22	-23
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89	-89
Summa rörelsekostnader		-357	-395
Rörelseresultat		96	58
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-46	-50
Summa finansiella poster		-46	-50
Resultat efter finansiella poster		50	8
Årets resultat		50	8



Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 847	9 929
Maskiner och inventarier	12	84	90
Pågående projekt		114	114
Summa materiella anläggningstillgångar		10 045	10 133
Summa anläggningstillgångar		10 045	10 133
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	3
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15	24
Summa kortfristiga fordringar		24	27
Kassa och bank			
Kassa och bank		890	826
Summa kassa och bank		890	826
Summa omsättningstillgångar		914	853
Summa tillgångar		10 959	10 986

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 190	8 190
Fond för yttre underhåll		293	269
Summa bundet eget kapital		8 483	8 459
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-874	-858
Årets resultat		50	8
Summa fritt eget kapital		-824	-850
Summa eget kapital		7 659	7 609
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 115	3 146
Summa långfristiga skulder		3 115	3 146
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		61	91
Leverantörsskulder		27	43
Skatteskulder		32	31
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	66	66
Summa kortfristiga skulder		186	231
Summa eget kapital och skulder		10 959	10 986

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vattenledningsvägen 51 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5,15 %
Maskiner och inventarier	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	453	453
Summa	453	453

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	0	6
Fastighetsskötsel	40	37
Städning	14	14
Trädgårdsarbete	15	8
Övrigt	1	0
Summa	70	65

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	1	32
Summa	1	32

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Planerade långsiktiga underhåll	0	38
Summa	0	38

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	67	63
Sophämtning	7	7
Vatten	17	11
Summa	91	80

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	25	13
Fastighetsförsäkringar	8	7
Fastighetsskatt	16	16
Kabel-TV	3	3
Summa	52	39

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	15	15
Revisionsarvoden	4	4
Övriga förvaltningskostnader	12	9
Summa	32	30



Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	6	6
Styrelsearvoden	16	15
Övriga personalkostnader	0	2
Summa	22	23

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	46	49
Summa	46	50

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 919	10 919
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 919	10 919
Ingående ackumulerad avskrivning	-990	-908
Årets avskrivning	-82	-82
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 072	-990
Utgående restvärde enligt plan	9 847	9 929
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 098</i>	<i>2 098</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 869	4 869
Taxeringsvärde mark	3 690	3 690
Summa	8 559	8 559

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	259	259
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	259	259
Ingående ackumulerad avskrivning	-169	-162
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-175	-169
Utgående restvärde enligt plan	84	90

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Summa	0	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	2	2
Fastighetsskötsel	0	9
Försäkringspremier	8	8
Förvaltning	4	4
Kabel-TV	1	1
Summa	15	24

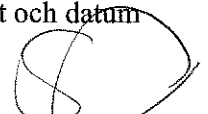
Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2021-07-30	1,40 %	1 550	1 550
Stadshypotek	2019-04-30	1,35 %	1 210	1 250
Stadshypotek	2020-09-30	1,76 %	416	437
Summa			3 176	3 237
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>61</i>	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	38	38
Löner	15	15
Sociala avgifter	5	5
Utgiftsräntor	4	4
Summa	66	66

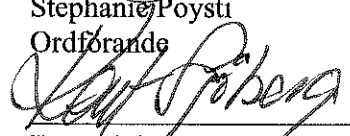
Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 450	5 450
Summa	5 450	5 450


Underskrifter

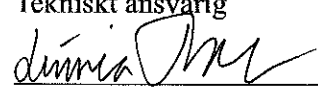
Stockholms, 2019 - 04 - 01
Ort och datum


Stephanie Poysti
Ordförande

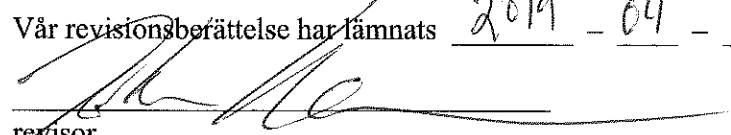

Stefan Nilsson
Kassör


Kent Sjöberg
Tekniskt ansvarig


Ida Tengman
Vice ordförande


Linnea Thor
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 21


revisor
Johan Gyllstedt
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Vattenledningsvägen 51.

Organisationsnummer 769605-7665

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Vattenledningsvägen 51 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

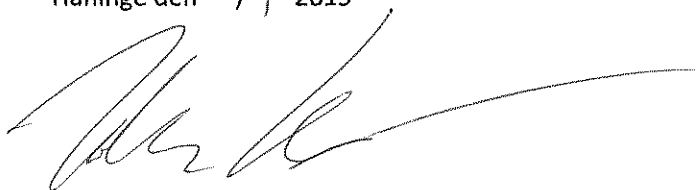
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 har även granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig bild för mitt uttalande nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen, behandlar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Haninge den 21/4 -2019



Johan Gyllstedt

Av föreningen vald revisor