

Årsredovisning
för
Brf Kungsängen 7

769615-9511

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kungsängen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex-sju våningar med totalt 52 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 594 m². Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det soprum, cykelrum, barnvagnsförråd och hobbyrum.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två samfälligheter (Väveriet 5-7 och Torget). Samfälligheterna förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar körvägar, belysning, gång- och cykelvägar, garage, cykelförråd, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, komplementsbyggnader, lekytor samt ev. andra för fastigheten erforderliga anläggningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende gång- och cykeltrafik i fastigheten Kungsängen 23:13.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts 2009 som värdeår. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år till och med 2013. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva (2019) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning sköts av Riksbyggen. Avtalet är löpande med 6 månaders uppsägning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Styrelsen har beslutat om en oförändrad årsavgift fr.o.m. 1 januari 2019. Den genomsnittliga årsavgiften förblir 646 kr/m².

Avsättning till yttre fond

Underhållsplan som har gjorts indikerar ett årligt avsättningsbehov på 197 TSEK för framtida underhåll i 2012 års priser vilket uppräknat till 2018 års priser blir 242 TSEK. Det är betydligt mer än de i stadgarna föreskrivna 30 kr/kvm per bostadsyta.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 april 2018 haft följande sammansättning:

Jonas Boström	Ledamot	Ordförande
Marianne Kahn	Ledamot	
Elisabeth Bodin	Ledamot	
Hans Finell	Ledamot	
Helin Aro Demirel	Ledamot	
Victoria Richt	Ledamot	
Lena Andersson	Suppleant	
Hans Hiller	Suppleant	

Under året har följande förändringar skett i styrelsen:

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

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

BOREV revisionsbyrå	Ordinarie
Tomas Jonasson	Ordinarie
Lars Jonasson	Suppleant

Valberedning

Mikael Andersson
Holger Rothkegel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat i automatiska dörröppnare för att underlätta in och utpassering i alla ytterdörrar.

Sanering genomförd för fågelbon under tak. Nät installerat för att förhindra att det sker igen.

Arbete påbörjat för att göra kontroll av yttervägg så att fukt inte har trängt igenom i dilutionspricka mellan fastigheterna.

Arbete påbörjat för att genomföra IMD (Individuell Mätning och Debitering av el) i föreningen.

Föreningen genomförde adventsglögg med god uppslutning.

Rensat gård och garage på cyklar utan ägare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 84 (86) medlemmar. Under året har 4 (7) antal överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 102	3 352	3 359	3 285	3 614
Resultat efter finansiella poster	-206	149	463	8	152
Soliditet (%)	71	71	70	70	70
Årets resultat exkl avskrivningar	683	1 039	1 353	897	1 042
Årsavgifter/kvm (kr)	646	646	646	688	702
Avsättning till underhållsfond	237	223	223	212	207

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 001 000	47 249 000	1 603 750	1 373 689	149 371	102 376 810
Disposition av föregående års resultat:			237 000	-87 629	-149 371	0
Årets resultat					-206 395	-206 395
Belopp vid årets utgång	52 001 000	47 249 000	1 840 750	1 286 060	-206 395	102 170 415

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 286 061
årets förlust	-206 395
	1 079 666

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	242 000
i ny räkning överföres	837 666
	1 079 666

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 101 630	3 351 507
Övriga rörelseintäkter		0	143
Summa rörelseintäkter		3 101 630	3 351 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 684 958	-1 569 567
Övriga externa kostnader	4	-177 635	-198 493
Personalkostnader	5	-57 921	-58 580
Avskrivningar		-889 592	-889 592
Summa rörelsekostnader		-2 810 106	-2 716 232
Rörelseresultat		291 524	635 418
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 919	-487 657
Summa finansiella poster		-497 919	-486 047
Resultat efter finansiella poster		-206 395	149 371
Årets resultat		-206 395	149 371

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	140 063 290	140 952 882
Summa materiella anläggningstillgångar		140 063 290	140 952 882
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	50 600	50 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 600	50 600
Summa anläggningstillgångar		140 113 890	141 003 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 513 617	3 424 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	270 812	158 341
Summa kortfristiga fordringar		3 784 429	3 583 074
Summa omsättningstillgångar		3 784 429	3 583 074
SUMMA TILLGÅNGAR		143 898 319	144 586 556

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

99 250 000

99 250 000

Fond för yttre underhåll

1 840 750

1 603 750

Summa bundet eget kapital

101 090 750

100 853 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 286 061

1 373 690

Årets resultat

-206 395

149 371

Summa fritt eget kapital

1 079 666

1 523 061

Summa eget kapital

102 170 416

102 376 811

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

40 299 888

40 899 888

Summa långfristiga skulder

40 299 888

40 899 888

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

600 000

600 000

Förskott från kunder

24 750

24 750

Leverantörsskulder

176 082

187 692

Skatteskulder

116 200

114 432

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

510 983

382 983

Summa kortfristiga skulder

1 428 015

1 309 857

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 898 319

144 586 556

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 965 560	2 965 560
P-plats och garage	392 800	389 147
Hyses- och avgiftsbortfall	-256 730	-3 200
	3 101 630	3 351 507

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	46 268	47 002
Städkostnader	112 500	71 259
Serviceavtal	4 673	4 593
Hisskostnader	75 789	73 024
Besiktningkostnader	3 288	1 780
Gemensamhetsanläggning	323 226	253 806
Reparationer	141 232	57 421
Hissreparationer	0	9 557
Trädgård och utemiljö	1 337	0
Planerat underhåll	32 561	62 804
El	80 200	80 573
Värme	521 003	512 337
Vatten och avlopp	143 905	126 122
Avfallshantering	98 477	78 878
Försäkringskostnader	60 941	51 232
Bredband	132 484	132 432
Försäkringsersättningar	-103 399	0
Förbrukningsinventarier	8 841	4 238
Förbrukningsmaterial	1 633	2 509
	1 684 959	1 569 567

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskatt	23 650	23 650
Fastighetsavgift	34 736	34 164
Hemsida	4 582	7 470
Porto	3 266	3 251
Föreningsgemensamma kostnader	2 340	1 702
Revisionsarvode	11 313	9 906
Ekonomisk förvaltning	56 448	54 373
Bankkostnader	2 045	2 000
Konsultarvoden	31 001	38 894
Bygglovsavgifter	0	15 070
Medlems-/föreningsavgifter	5 630	5 630
Gåvor	0	158
Övriga poster	2 625	2 226
	177 636	198 494

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	45 686	45 301
Sociala avgifter	12 235	13 279
	57 921	58 580

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 000 000	85 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 000 000	85 000 000
Ingående avskrivningar	-4 047 118	-3 157 526
Årets avskrivningar	-889 592	-889 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 936 710	-4 047 118
Redovisat värde mark	60 000 000	60 000 000
Utgående redovisat värde mark	60 000 000	60 000 000
Utgående redovisat värde	140 063 290	140 952 882
Taxeringsvärden byggnader	67 365 000	67 365 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	94 365 000	94 365 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	50 600	50 600
	50 600	50 600

23 st aktier à 2 200 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	624	1 290
Avräkningskonto förvaltare	3 512 993	3 423 443
	3 513 617	3 424 733

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Riksbyggen	66 140	66 154
Fastum, ekonomisk förvaltning	15 313	15 000
Telia, kabel TV	33 121	33 121
Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	15 993	12 960
Returpapperscentralen	26 660	26 660
Samfällighetsavgift Torget SFF	4 445	4 445
Bostadsrätterna	5 740	
Försäkringsersättning	103 399	
	270 811	158 340

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,30	2021-01-25	17 500 000	17 500 000
Swedbank	0,94	2020-12-22	11 425 000	11 825 000
Swedbank	1,01	2019-02-25	11 974 888	12 174 888
			40 899 888	41 499 888

Kortfristig del av långfristig
skuld

600 000

600 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	111 210	108 777
Upplupna styrelsearvoden	45 000	45 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	14 139	14 139
Beräknat arvode för revision	11 000	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	239 757	35 112
Fastighetsel	8 417	8 255
Fjärrvärme	70 022	69 275
Städkostnader		47 250
Stampolning		45 175
Konsultarvode	11 438	
	510 983	382 983

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	45 750 000	45 750 000
	45 750 000	45 750 000

Uppsala



Jonas Boström



Marianne Kahn



Elisabeth Bodin



Helin Aro Demirel




Hans Finell



Victoria Richt

Min revisionsberättelse har lämnats 2019.03.28



Tomas Jonasson
Godkänd revisor