

Årsredovisning

Brf Bokkammaren 5

769614-0842

Styrelsen för Brf Bokkammaren 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|-------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning | 4 |
| - Balansräkning | 5 - 6 |
| - Noter | 7 - 9 |
| - Underskrifter | 10 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Det är styrelsens mål att skapa ett tryggt och säkert boende med bra närmiljö för bostadsrättsinnehavare och hyresgäster men även förvalta och underhålla bostadsrättsföreningens fastighet och tomtmark för att säkra ett långsiktigt ekonomiskt fastighetsvärde. Styrelsen arbetar för att alla medlemmar ska känna ett engagemang för sin egen bostadsrättsförening och därmed skapa en god grannsamverkan samtatt man tar ett gemensamt ansvar för boendemiljön.

Fakta om fastigheterna:

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Bokkammaren 5. Fastigheten är fullt försäkrad genom Brandkontoret. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme. Fastigheten innehåller totalt 40 st. lägenheter varav 38 st. är bostadsrätter. Den totala bostadsytan är 2653 kvm och tomten 2033 kvm.

Styrelsens sammansättning:

Styrelsen består efter den senaste årsstämman av Jan Gille ordförande, Petter Pedersen ledamot (avgått under hösten 2018), Christina Lindmark ledamot, Linda Bäcklund ledamot Eva Wikström suppleant.

Styrelsen fortsätter att fördjupa sina kunskaper för att aktivt förvalta fastigheten.

På årsstämman valdes Ulf Kjellnäs och Ale Paulsson till valberedning.

Till revisorssuppleant valdes Ulf Kjellnäs,

Viktiga händelser under 2018 och pågående aktiviteter:

- Årsstämman genomfördes den 8/6 -2018.
- Den årliga gårdsfesten gick av stapeln den 11/8-2018.
- En informationsbroschyr om vilka som ingår i styrelsen är utdelad till alla boende.
- 2 informationsbrev har delats ut under året till alla medlemmar i fastigheten.
- Lägenhet 1903,1004,1204 (januari 2019),1302,1502 har bytt ägare under året.
- Brandskyddsbesiktning har genomförts tillsammans med företaget Brandsäkra och rutiner för brandinspektion har upprättats och genomförts kontinuerligt under året.
- Trädgårdsgruppens arbete med vår- och höststädning samt iordningställande av rabatterna har fortlöpt under året.
- Ett nytt fullservice avtal på 3 år har upprättats med KONE gällande hissen.
- Dörrautomatik till dörren på källarvåningen intill hissen har installerats pga. brandsäkerhet.
- Sophämtningen har utökats till hämtning av 3 kärl både måndagar och torsdagar.
- Diverse underhåll har utförts såsom rensning av avlopp och handfat på toaletten i källaren samt byte av kran på samma toalett, byte av rör i fjärrvärmerummet, stopp i ett flertal toaletter hos hyresgäster.
- En skena vid entrén är monterad.
- Brandsläckare och brandvarnare är installerade i uthyrningslokalen.
- Besiktning av vinden har genomförts och i samråd med Anticimex beslutade styrelsen att inte åtgärda fukten på vinden..
- Föreningen har GDPR säkrat hanteringen av personuppgifter.
- Energideklaration är genomförd 4/10-2018 av konsult Jan Tegt.
- 9 st. balkonger i fastigheten har fått sprickor i betongen som kommer att besiktigas under våren 2019 av konsult.
- Föreningens fonder har stigit med 59 000: - sedan fonderna tecknades.
- Föreningens 7 miljoners lån sattes om i september på 3 år till en ränta av 1,10 %.
- Hyreshöjning för hyresgäster uppgick till 1 % under året.

Styrelsens planerade insatser för 2019

Under 2019 kommer styrelsen att fortsätta se över föreningens ekonomi för att bli så kostnadseffektiva som möjligt. Arbetet med underhåll kommer genomföras i enlighet med föreningens underhållsplan. En OVK samt spolning av stammar kommer att genomföras under året. Fortsatt arbetet med att hålla trädgård och odlingar i fint skick.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | 1801-1812 | 1701-1712 | 1601-1612 | 1501-1512 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 992 | 2 050 | 2 235 | 2 323 |
| Resultat efter finansiella poster | -298 | -522 | -7 | 216 |
| Soliditet % | 56 | 56 | 54 | 52 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 797 128 | 3 213 354 | 764 698 | -2 200 142 | -521 696 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -521 696 | 521 696 |
| Förändring av yttre uh-fond | | | 95 256 | -95 256 | |
| Årets resultat | | | | | -298 209 |
| Belopp vid årets utgång | 22 797 128 | 3 213 354 | 859 954 | -2 817 094 | -298 209 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 817 095 |
| Årets resultat | -298 209 |
| <i>Summa</i> | <i>-3 115 304</i> |

Styrelsens förslag till disposition:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 95 256 |
| Balanseras i ny räkning | -3 210 560 |
| <i>Summa</i> | <i>-3 115 304</i> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

| | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m m | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 992 375 | 2 049 817 |
| Summa | | 1 992 375 | 2 049 817 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 3 | -1 089 522 | -1 039 222 |
| Reparationer och underhåll | | -207 981 | -453 511 |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | | -57 000 | -56 120 |
| Tomträttsavgäld | | -164 600 | -149 550 |
| Av/nedskr av materiella och imm anl.tillgångar | | -574 002 | -574 002 |
| Summa | | -2 093 105 | -2 272 405 |
| RÖRELSERESULTAT | | -100 730 | -222 588 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande kostnader | | -197 479 | -299 108 |
| Summa | | -197 479 | -299 108 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -298 209 | -521 696 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -298 209 | -521 696 |
| ÅRETS RESULTAT | | -298 209 | -521 696 |

BALANSRÄKNING

1

| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 39 074 942 | 39 648 944 |
| <i>Summa</i> | | 39 074 942 | 39 648 944 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 39 074 942 | 39 648 944 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses och avgifts fordringar | | 3 772 | – |
| Övriga fordringar | | – | 55 154 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 89 084 | 84 296 |
| <i>Summa</i> | | 92 856 | 139 450 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 500 000 | 500 000 |
| <i>Summa</i> | | 500 000 | 500 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 2 648 881 | 2 349 354 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 241 737 | 2 988 804 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 42 316 679 | 42 637 748 |

| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser och emissionsinsatser | | 22 797 128 | 22 797 128 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 213 354 | 3 213 354 |
| Fond för yttre underhåll | 6 | 859 954 | 764 698 |
| <i>Summa</i> | | 26 870 436 | 26 775 180 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -2 817 095 | -2 200 142 |
| Årets resultat | | -298 209 | -521 696 |
| <i>Summa</i> | | -3 115 304 | -2 721 838 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 23 755 132 | 24 053 342 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 17 982 500 | 18 000 000 |
| Summa | | 17 982 500 | 18 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 170 421 | 180 385 |
| Skatteskulder | | 112 760 | 110 000 |
| Övriga skulder | | 50 261 | 49 802 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 245 605 | 244 219 |
| Summa | | 579 047 | 584 406 |
| SUMMA SKULDER | | 18 561 547 | 18 584 406 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 42 316 679 | 42 637 748 |

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,32% av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Andra redovisningsprinciper

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

| Not 2 | Nettoomsättning | 2018 | 2017 |
|-------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 752 102 | 1 811 821 |
| | Hysesintäkter bostäder | 133 913 | 132 587 |
| | Hysesintäkter garage/p-platser | 30 976 | 30 533 |
| | Hysesintäkter lokaler | 64 608 | 63 580 |
| | Övriga rörelseintäkter | 10 775 | 11 296 |
| | | 1 992 374 | 2 049 817 |

| Not 3 | Drift | 2018 | 2017 |
|-------|------------------------------|------------------|------------------|
| | Sotning | – | 2 694 |
| | Hiss, service och besiktning | 17 620 | 4 136 |
| | El | 70 589 | 66 773 |
| | Uppvärmning | 434 281 | 428 577 |
| | Vatten | 75 415 | 62 359 |
| | Sophämtning | 36 387 | 23 940 |
| | Fastighetsförsäkring | 37 081 | 37 794 |
| | Kabel-TV | 40 341 | 39 171 |
| | Teknisk förvaltning | 30 300 | 30 300 |
| | Ekonomisk förvaltning | 66 136 | 65 036 |
| | Revision | 15 687 | 5 631 |
| | Styrelsearvode | 60 900 | 60 000 |
| | Ersättning trädgårdsgruppen | 30 000 | 30 000 |
| | Lön städare | 54 780 | 47 145 |
| | Arbetsgivaravgifter | 37 362 | 36 126 |
| | Konsultarvoden | 30 625 | 21 375 |
| | Övriga rörelsekostnader | 52 019 | 78 166 |
| | Summa | 1 089 523 | 1 039 223 |

| Not 4 | Byggnader och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 43 419 764 | 42 692 196 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | El underhåll | – | 727 568 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 43 419 764 | 43 419 764 |
| | Ingående avskrivningar | -3 770 820 | -3 196 818 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -574 002 | -574 002 |
| | Utgående avskrivningar | -4 344 822 | -3 770 820 |
| | Utgående redovisat värde | 39 074 942 | 39 648 944 |
| | <i>Taxeringsvärden</i> | | |
| | Mark | 13 070 000 | 13 070 000 |
| | Byggnader | 18 682 000 | 18 682 000 |
| | Summa | 31 752 000 | 31 752 000 |

| Not 5 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|--|---------------|---------------|
| | Försäkring | 11 338 | 10 625 |
| | Tomträttsavgäld | 43 025 | 39 275 |
| | Kabel TV | 10 236 | 10 287 |
| | Ekonomisk förvaltning | 16 910 | 16 534 |
| | Teknisk förvaltning | 7 575 | 7 575 |
| | Summa | 89 084 | 84 296 |

| Not 6 | Fond för yttre underhåll | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|----------------------------|----------------|----------------|
| | Vid årets början | 764 698 | 669 442 |
| | Reservering enligt stadgar | 95 256 | 95 256 |
| | | 859 954 | 764 698 |

| Not 7 | Långfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | Handelsbanken ränta 1,110%, 2021-12-01 | 6 982 500 | 7 000 000 |
| | Handelsbanken ränta 1,300%, 2022-03-30 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| | Handelsbanken ränta 1,120%, 2021-12-01 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | | 17 982 500 | 18 000 000 |

| Not 8 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Förutbetalda årsavgifter och hyror | 145 195 | 141 119 |
| | Räntekostnader | 4 667 | 5 600 |
| | Värme | 60 419 | 65 364 |
| | El | 10 324 | 7 136 |
| | Revision | 25 000 | 25 000 |
| | | 245 605 | 244 219 |

| Not 9 | Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|----------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckning | 22 100 000 | 22 100 000 |
| | | 22 100 000 | 22 100 000 |

| Not 10 | Eventualförpliktelser | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------|-----------------------|------------|------------|
| | Ansvarsförbindelser | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |

Not 11 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER


Stockholm 2019-05-18.



Jan Gille



Linda Bäcklund



Christina Lindmark

Min revisionsberättelse har lämnats



Anette Wikström
Auktoriserad redovisningskonsult

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Bokkammaren 5 Organisationsnummer 769614-0842

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Bokkammaren 5

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Bokkammaren 5 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

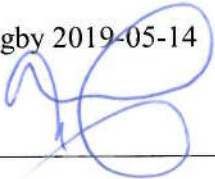
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vällingby 2019-05-14



Anette Wikström