

Årsredovisning 2018

BRF PÄRMEN 1 769622-1774

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-10-13.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Pärmen 1 på adressen Abrahamsbergsvägen 35 i Bromma. Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 391 kvm och 1 lokal om 134 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Bergendal	Suppleant
Diana Axelsson	Sekreterare
Manne Åkerberg	Ledamot
Anders Ekblad	Kassör
John Kvarnefalk	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter ifrån styrelsen

Revisorer

Alexander Blom	Revisor
Sofie Thorsen	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

MA
DA JK
CE

Utförda historiska underhåll

2010-2012	Renovering av tvättstuga
2010-2012	Renovering av avloppssystem i källaren
2010-2012	Renoverat och målat i grunden, fönster och portar
2011	Avloppsstammarna spolade
2013-2014	Ombyggnad av hyreslokal till bostadsrätt
2014-2015	Elstigarna bytta och trefas indraget i lägenheterna
2014-2017	Stambyte och Lägenhetsrenovering, badrum, kök och el
2013-2015	Gasen bortkopplad från huset
2017	Renovering av rör i källaren

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föregående år har inga större arbeten gjorts på fastigheten. Istället har styrelsen tillämpat ett mer konservativt förhållningssätt för att spara kapital till framtida investeringar för till exempelvis fastighetens balkonger. Ekonomin ser god ut och det finns möjligheter att avsätta pengar till föreningens underhållsfond. Vår stora hyresgäst är en stor del till detta. Vid årsskiftet till 2018 höjdes avgifterna med 3%.

Under året har styrelsen godkänt ny hyresgäst via andrahandsuthyrning i bostadsrätt på Arkitektvägen 3.

Vidare så har två städdagar genomförts. En under våren och en under höst. Båda hade en god uppslutning och detta är något som styrelsen tänker fortsätta med under kommande år.

Styrelsen har också, efter godkännande av alla medlemmar i bostadsrättsföreningen, genomfört en uppdatering av föreningens stadgar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

M
DA
gk

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	468 900	454 954	398 880	399 900
Resultat efter fin. poster	6 433	-278 386	-546 151	-908 564
Soliditet, %	74	74	75	88
Taxeringsvärde	7 005 000	7 005 000	7 005 000	6 582 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	548	532	409	409
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 932	7 082	7 232	7 382
Genomsnittlig skuldränta, %	2,06	2,02	1,90	2,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	8 993 123	-	-	8 993 123
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-296 096	-278 386	-	-574 483
Årets resultat	-278 386	278 386	6 433	6 433
Eget kapital	8 418 640	0	6 433	8 425 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-574 483
Årets resultat	6 433
Totalt	-568 050

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-568 050
	-568 050

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		468 900	454 954
Rörelseintäkter		240	180
Summa rörelseintäkter		469 140	455 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-247 650	-513 643
Övriga externa kostnader	5	-34 300	-39 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 063	-122 040
Summa rörelsekostnader		-404 013	-674 954
Rörelseresultat		65 127	-219 820
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-58 694	-58 566
Summa finansiella poster		-58 694	-58 566
Resultat efter finansiella poster		6 433	-278 386
Årets resultat		6 433	-278 386

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	10 553 279	10 665 691
Maskiner och inventarier	8	164 880	174 531
Summa materiella anläggningstillgångar		10 718 159	10 840 222
Summa anläggningstillgångar		10 718 159	10 840 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 858	0
Övriga fordringar	9	29	23 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 699	10 444
Summa kortfristiga fordringar		21 586	34 255
Kassa och bank			
Kassa och bank		634 053	543 390
Summa kassa och bank		634 053	543 390
Summa omsättningstillgångar		655 639	577 645
Summa tillgångar		11 373 798	11 417 867

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 993 123	8 993 123
Summa bundet eget kapital		8 993 123	8 993 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-574 483	-296 096
Årets resultat		6 433	-278 386
Summa fritt eget kapital		-568 050	-574 483
Summa eget kapital		8 425 073	8 418 640
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 746 875	2 807 575
Summa långfristiga skulder		2 746 875	2 807 575
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 700	60 700
Leverantörsskulder		29 206	33 920
Skatteskulder		48 608	47 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	63 336	49 045
Summa kortfristiga skulder		201 850	191 652
Summa eget kapital och skulder		11 373 798	11 417 867

MF
JA
CE SK

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	543 390
Resultat efter finansiella poster	6 433
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	122 063
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	128 496
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 669
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 198
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	151 363
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-60 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 700
Årets kassaflöde	90 663
Likvida medel vid årets slut	634 053

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Pärmen 1 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	5 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	4 200	1 050
Hysesintäkter, lokaler	213 912	210 348
Hysesintäkter, p-platser	28 800	28 000
Årsavgifter, bostäder	221 988	215 556
Övriga intäkter	240	180
Summa	469 140	455 134

Not 3, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	49 180	47 306
Sophämtning	6 372	6 757
Uppvärmning	83 652	73 916
Vatten	19 259	16 550
Summa	158 463	144 529

Not 4, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	17 615	16 470
Fastighetsskatt	24 403	24 205
Kabel-TV	1 795	1 765
Tomträttsavgälder	39 850	40 000
Summa	83 663	82 440

Not 5, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	518	1 213
Kameral förvaltning	25 313	24 312
Konsultkostnader	0	8 000
Övriga förvaltningskostnader	8 469	5 746
Summa	34 300	39 271

Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	58 594	58 566
Övriga räntekostnader	100	0
Summa	58 694	58 566

M
JA
OK

Not 7, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 397	11 397
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>11 397</u>	<u>11 397</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-731	-619
Årets avskrivning	-112	-112
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-843</u>	<u>-731</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 553</u>	<u>10 666</u>
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	2 242	2 242
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 020	4 020
Taxeringsvärde mark	2 985	2 985
Summa	7 005	7 005
Not 8, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	193 030	193 030
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>193 030</u>	<u>193 030</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-18 499	-8 847
Avskrivningar	-9 651	-9 651
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-28 150</u>	<u>-18 499</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>164 880</u>	<u>174 531</u>
Not 9, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	29	23 811
Summa	29	23 811

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltning	6 285	0
Kabel-TV	414	0
Tomträtt	9 950	0
Vatten	50	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 444
Summa	16 699	10 444

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Danske Bank		1,63 %	2 807 575	2 868 275
Summa			2 807 575	2 868 275
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			60 700	60 700

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	7 233	0
Förutbetalda avgifter/hyror	39 479	38 725
Uppvärmning	11 193	0
Utgiftsräntor	5 431	4 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 581
Summa	63 336	49 045

Not 13, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 500 000	4 500 000
Summa	4 500 000	4 500 000

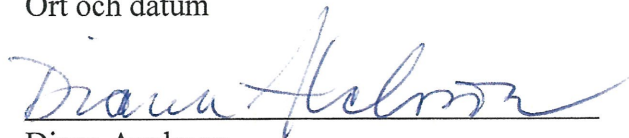
Not 14, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5% från och med 2019-06-01

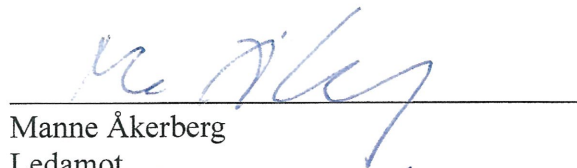
MÅ
DA
JK

Underskrifter

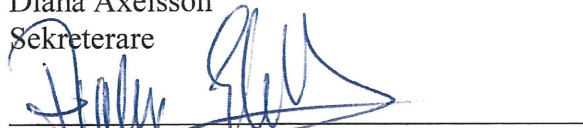
Bromma, 2019 - 05 - 07
Ort och datum



Diana Axelsson
Sekreterare



Manne Åkerberg
Ledamot

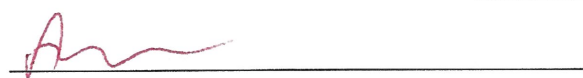


Anders Ekblad
Kassör

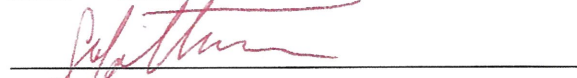


John Kvarnefalk
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 26



Alexander Blom
Revisor



Sofie Thorsen
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pärmén 1

Org.nr. 769622-1774

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Pärmén 1 för år 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. Vårt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt föreslår att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-26

Alexander Blom

Sofie Thorsen