



ÅRSREDOVISNING 2018

Brf. Tvättbrädan 13

769612-2261

Bostadsrättsföreningen Tvättbrädan 13 (769612-2261)

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-09, och under nuvarande namn 2006-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-27. Föreningens nuvarande stadgar uppdaterades och registrerades hos Bolagsverket 2018-09-15. Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Tvättbrädan 13, med adress Badstrandsvägen 6 och 8 i Stockholm. Fastigheten förvärvades 15 december 2006. Byggnadsår är 1947. Bostadsarea 575 kvm, lokalarea 98 kvm samt markarea 1 200 kvm. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa. Uppvärmning sker genom bergvärme med tillskott av el vid behov. Bredbandsfiber finns indraget och installerat i samtliga lägenheter och lokal. Fastigheten och dess byggnader har genomgripande renoverats 1996-1998 och 2006-2007. Underhållsplan finns t o m 2028.

Genomförda renoveringar och underhållsåtgärder

1996-1998

Omläggning av tak, nya takplåtar, hängrännor och stuprännor.
Fasadputsning.

2006

Bostadsrättsföreningen Brf Tvättbrädan 13 förvärvar fastigheten med adress Badstrandsvägen 6 & 8.

2006-2007

Ombyggnad av fastigheten med stambyten och nya elstigare i hela fastigheten, samt vissa fasadarbeten.

Installation av bergvärmeanläggning.

Konvertering av 3 st kontorslokaler/garage till 3 st moderna bostäder med installation av mekanisk frånluft samt nya lägenhetsförråd till dessa.

2010

Nya rörventiler och pumpar för vattentransport mellan föreningens båda hus installerades.

2011

Ommålning av samtliga fönster och balkong-/altandörrar genomfördes.

2012

Markstöd för förbättring i trädgården byggdes.

2014

Nya lägenhetsdörrar i 8:an installerades.

Nytt avloppsrör för dagvatten installerades vid 6:an.

Bostadsrättsföreningen Tvättbrädan 13

(769612-2261)

2015

Samtliga balkonger renoverades med nya rostskydd, målning samt putsning av undersidor. Nya cirkulationspumpar kopplade till bergvärmepannan installerades.

2016

Ytterdörren till 6:an renoverades.

Kodlås installerades på 8:ans ytterdörr.

2017

Ny belysningsstolpe samt fasadbelysningar installerades.

Färskvattenledningen in till mätaren byttes ut.

Bredbandsfiber drogs in i fastigheten.

2018

Ytterdörren till 8:an renoverades.

Underhållsplan 2019 – 2028

Ny asfaltering på p-platser bakom 8:an 2019-2020

Byggnation av låsbar byggnad för sopkärl 2019-2020

Uppsnygning av trädgård bakom sopkärlsbyggnad 2020-2021

Renovering av fundament under altan vid 8:an 2019-2020

Ommålning av taknockar 2020-2021

Ommålning av fönster samt balkong-/altandörrar 2021-2022

Installation av elstolpar för bil-laddning 2024-2025 (vid behov/önskemål)

Byte av bergvärmepump 2026-2028 (vid behov)

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt, och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter är följande: 1 lägenhet 1 rok, 1 lägenhet 2 rok, 1 lägenhet 3 rok, 2 lägenheter 4 rok samt 1 lägenhet 6 rok.

Föreningen disponerar 9 p-platser för uthyrning till medlemmar och hyresgäster, varav 6 är uthyrda.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts på entreprenad av Ann-Charlotte Åberg, Ann-Charlotte Åberg AB.

Övrig förvaltning har skötts i egen regi.

Gemensamma städdagar av trädgård och förråd sker varje vår och höst med bortforsling av trädgårdsavfall o dyl.

Trädgården sköts och underhålls löpande gemensamt av medlemmarna.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 6 st.

Under året har ingen överlåtelse skett.

Under året har ingen nyupplåtelse skett.

Inga lägenheter har återgått till föreningen.

Bostadsrättsföreningen Tvättbrädan 13
(769612-2261)

Styrelse

Ordinarie ledamöter:
Ulf Öster, ordförande
Sara Thorstenson
Peder Brun

Suppleanter:

Inga suppleanter valdes.

Revisor:

Anders Hessel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Bredbandsfiber kopplades på till nätet från gatan i början av 2018.
Ytterdörren till 8:an renoverades.

Nyckeltal för drift och lån

Driftskostnader/kvm

(VA + renhållning + el för belysning inkl. värme & varmvatten)

$128\,184/673 = 190$ kr/kvm

Räntekänslighet

Räntetäckningsgrad (totala intäkter/räntekostnader)

$462438/76282 = 6,06$

Ränteandel (räntekostnader/totala intäkter)

$76282/462438 = 16,5$ %

Skuldsättningsgrad

(långa skulder/totalyta)

$7379987/673 = 10966$ kr/kvm

Föreningens ekonomi

Föreningen har mycket god ekonomi med goda hyresintäkter för lokal, och låga driftskostnader tack vare:

- egen energiförsörjning för värme och varmvatten via bergvärme,
- förvaltning i egen regi (utom bokföring och bokslut),
- inga hissar eller gemensamma tvättstugor (alla lägenheter har egna TM/TT).

Medlemsavgifterna för bostadsrätterna har varit oförändrade sedan 2006.

Medlemsavgiften ligger i genomsnitt på ca 539 kronor/kvm, exkl. bredband.

Hyror för lokal har indexklausul.

Bostadsrättsföreningen Tvättbrädan 13
(769612-2261)

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 0 kr.

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde om 12 498 000 kr, varav mark 7 000 000 kr och byggnad 5 498 000 kr.

Avskrivningar på byggnader görs med 0,5 procent/år av byggnadsvärdet.

Avsättning till underhållsfond görs med 0,3 procent/år av taxeringsvärdet.

Ekonomisk översikt

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nettoomsättning, tkr	462	443	442
Resultat före dispositioner	18 702	21 960	91 513
Balansomslutning, tkr	19 028	18 985	18 973
Kassalikviditet, %	434	400	289
Soliditet, %	61	61	60

Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 442 328	- 20 826	21 960
Balanseras i ny räkning		21 960	-21 960
Årets resultat			18 702
Belopp vid årets utgång	11 442 328	1 134	18 702

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att

Balanserat resultat	1 133,56
Årets resultat	18 702,50
	19 836,06

disponeras så att

I ny räkning överföres	19 836,06
	19 836,06

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

Bostadsrättsföreningen Tvättbrädan 13
(769612-2261)

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark (not 2)	18 538 325	18 565 815
Summa anläggningstillgångar	18 538 325	18 565 815
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga kortfristiga fordringar	23 437	23 412
<u>Kortfristiga placeringar</u>		
Likvida medel	466 640	396 052
Summa Omsättningstillgångar	490 077	419 464
SUMMA TILLGÅNGAR	19 028 402	18 985 279

Bostadsrättsföreningen Tvättbrädan 13
(769612-2261)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	11 442 328	11 442 328
Underhållsfond (not 5)	73 338	56 844
Summa bundet eget kapital	11 515 666	11 499 172
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	1 134	- 20 826
Årets resultat	18 702	21 960
Summa fritt eget kapital	19 836	1 134
Summa eget kapital	11 535 502	11 500 306
Långfristiga skulder		
Fastighetslån (not 3)	7 379 987	7 379 987
Summa långfristiga skulder	7 379 987	7 379 987
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	21 178	20 710
Skatteskulder	25 872	25 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 863	58 818
Summa kortfristiga skulder	112 913	104 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 028 402	18 985 279

Bostadsrättsföreningen Tvättbrädan 13
(769612-2261)

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, i huvudsak enligt BFNAR 2016:10. Principerna har varit oförändrade jämfört med tidigare år.

Definition av nyckeltal

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar inkl outnyttjad checkkredit och exkl lager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansslutningen.

NOTFÖRTECKNING

Not 1 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetskostnader:		
Vatten och avlopp	- 20 120	- 20 628
Sophämtning	- 5 684	- 4 101
El	- 102 380	- 79 108
Fastighetsskatt	- 13 002	- 12 870
Försäkring	- 23 391	- 22 276
Övriga fastighetskostnader	- 162 438	- 145 471
Redovisningstjänst	- 7 906	- 8 985
Övriga kostnader	- 5 043	- 4 684
	- 339 964	- 298 123

Bostadsrättsföreningen Tvättbrädan 13
(769612-2261)

Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 677 575	18 677 575
Årets inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 677 575	18 677 575
Ingående ackumulerade planmässiga avskrivningar	- 111 760	- 84 270
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	- 27 490	- 27 490
Utgående ackumulerade planmässiga avskrivningar	- 139 250	- 111 760
Bokfört nettovärde	18 538 325	18 565 815
Bokfört värde byggnader	8 234 325	8 261 815
Bokfört värde mark	10 304 000	10 304 000

Taxeringsvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärde för bolagets fastigheter	12 498 000	12 498 000
Varav byggnader	5 498 000	5 498 000
Varav mark	7 000 000	7 000 000

Avskrivningar börjar göras 2014 med 0,5 % på fastighetens byggnadsvärde, dvs 5 678 000 kr under 2014 – 2015 och på 5 498 000 kr under 2016 - 2018.

Not 3 Övriga långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån Nordea 0,95 % fast ränta förfaller 2019-09-16	3 680 000	3 680 000
Lån Nordea 1,10 % fast ränta förfaller 2020-08-12	3 699 987	3 699 987

Not 4 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
Varav utnyttjat	7 379 987	7 379 987

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

Bostadsrättsföreningen Tvättbrädan 13
(769612-2261)

Not 5 Underhållsfond

Avsättning till underhållsfonden sker årligen med 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den maj 2019

Ulf Öster
Ordförande

Sara Thorstenson

Peder Brun

Min revisionsberättelse har avgivits den

Anders Hessel
med tilläggsupplysningar.