

Brf Filmvivan

Org nr 716457-0017

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Filmvivan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gullvivan 10 och Gullvivan 11, bebyggdes 1945. Föreningen registrerades 1999-10-22 och den ekonomiska planen registrerades 1999-11-29. Fastigheten är belägen på Filmgatan 8 och 10 i Solna. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 8 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal som upplåts med hyresrätt. På fastigheten finns även 3 garageplatser, 2 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:
8 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 548 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

I källaren finns tvättstuga och förvaringsutrymme för cyklar och barnvagnar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sedan 2018-07-01 skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fram till dess sköttes det av styrelsen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

Utförda underhållsåtgärder

Installation av fiber

År

2017

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört löpande underhåll för 3 752 kronor under året. Styrelsen har anlitat Förvaltnings AB Castor för att sköta den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Under året har föreningen hyrt ut det gamla skyddsrummet som förråd till ett företag vilket gett ökade intäkter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 stycken. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var två stycken och antalet avgående medlemmar var två stycken. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 14.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-06-11 haft följande sammansättning:

Före 2018-06-11:

Ordinarie	Margareta Schauman Tanja Skalin Erik Skalin Ellinor Wedin Mari Andersson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot (avgick 2018-03-31) Ledamot
-----------	--	--

Suppleant	Erik Dahlberg Åke Persson
-----------	------------------------------

Revisorer	Bengt Kellgren Ulf Thrysin	Ordinarie Suppleant
-----------	-------------------------------	------------------------

Valberedning	Karin Persson
--------------	---------------

Efter 2018-06-11:

Ordinarie	Ulf Thrysin Tanja Skalin Erik Skalin Margareta Schauman Mari Andersson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
-----------	--	--

Suppleant	Erik Dahlberg Åke Persson
-----------	------------------------------

Revisorer	Bengt Kellgren Karin Persson	Ordinarie Suppleant
-----------	---------------------------------	------------------------

Valberedning	Ulf Wedin
--------------	-----------

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar reviderades enligt stämmobeslut 2017-06-14 och registrerades hos Bolagsverket den 2017-08-11.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser, uppl.avgifter,	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	6 405 025	856 000	237 725	-1 328 462	-7 249	6 163 039
Avsättning till fond för yttre underhåll lanspråktagande av fond för yttre underhåll Omföring av föregående års resultat					7 249	
Årets resultat					30 345	30 345
Belopp vid årets utgång	6 405 025	856 000	237 725	-1 335 711	30 345	6 193 384

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2018	2017	2016
Nettoomsättning	tkr	410	312	297
Resultat efter finansiella poster	tkr	30	-7	-89
Kassalikviditet	%	345	501	423
Soliditet	%	79	79	80
Årsavgift bostäder, per kvm boyta	kr	530	452	430
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	192	184	186
Elkostnad per kvm totalyta	kr	31	38	39
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	27	21	28
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 829	2 901	2 737
Genomsnittlig skuldränta	%	1,1	1,0	

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 335 711
Årets resultat	30 345
	<hr/>
kronor	-1 305 366

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	30 576
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-1 335 942
	<hr/>
kronor	-1 305 366

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



Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	410 060	312 494
Summa rörelseintäkter		410 060	312 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-227 113	-183 111
Övriga externa kostnader		-19 238	-7 532
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 508	-113 333
Summa rörelsekostnader		-361 859	-303 976
Rörelseresultat		48 201	8 518
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 856	-15 767
Summa finansiella poster		-17 856	-15 767
Resultat efter finansiella poster		30 345	-7 249
Årets resultat		30 345	-7 249

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	7 256 444	7 354 166
Maskiner och inventarier	7	23 722	32 733
Summa materiella anläggningstillgångar		7 280 166	7 386 899
Summa anläggningstillgångar		7 280 166	7 386 899
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 730	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 415	24 594
Summa kortfristiga fordringar		37 145	24 594
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	522 159	432 872
Summa kassa och bank		522 159	432 872
Summa omsättningstillgångar		559 304	457 466
Summa tillgångar		7 839 470	7 844 365

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 624 725	3 624 725
Upplåtelseavgifter		2 780 300	2 780 300
Kapitaltillskott		856 000	856 000
Fond för yttre underhåll		237 725	237 725
Summa bundet eget kapital		7 498 750	7 498 750
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 335 710	-1 328 462
Årets resultat		30 345	-7 249
Summa ansamlad förlust		-1 305 365	-1 335 711
Summa eget kapital		6 193 385	6 163 039
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 484 000	1 590 000
Summa långfristiga skulder		1 484 000	1 590 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	66 250	0
Leverantörsskulder		23 054	0
Skatteskulder		21 216	20 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 565	70 662
Summa kortfristiga skulder		162 085	91 326
Summa eget kapital och skulder		7 839 470	7 844 365

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	30 345	-7 249
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	115 508	113 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	145 853	106 084
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 551	-13 258
Förändring av leverantörsskulder	23 054	0
Förändring av kortfristiga skulder	-18 545	9 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	137 811	102 803
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-92 600
Förvärv/försäljning av inventarier	-8 775	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 775	-92 600
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristig skuld	-39 750	90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39 750	90 000
Årets kassaflöde	89 286	100 203
Likvida medel vid årets början	432 872	332 669
Likvida medel vid årets slut	522 158	432 872

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-20 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	290 592	247 680
Hyror lokaler	21 000	4 500
Hyror garage	27 000	27 000
Hyror parkeringar	6 000	6 000
Gemensamt bredband	52 704	16 786
Avgift andrahandsuthyrning	9 100	8 960
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 664	1 568
Summa	410 060	312 494

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	3 758	130
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	0	8 296
Uppvärmningskostnad	105 278	100 610
Vatten- och avloppsavgifter	15 024	11 459
Elavgifter	17 062	21 047
Renhållning	4 141	0
Förbrukningsinventarier/materiel	5 966	1 528
Fastighetsförsäkringar	12 485	12 375
TV, bredband och telefoni	52 704	16 786
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	10 696	10 880
Summa	227 114	183 111

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Summa	0	0

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 461 545	6 368 945
Årets aktiveringar	0	92 600
Utgående anskaffningsvärde	6 461 545	6 461 545
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 246 358	-1 148 636
Årets avskrivning	-97 722	-97 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 344 080	-1 246 358
Mark	2 138 979	2 138 979
Summa bokfört värde	7 256 444	7 354 166
Taxeringsvärde byggnader	4 992 000	4 992 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
	10 192 000	10 192 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	10 192 000	10 192 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Swedbank	1 185 900	1 185 900
	1 185 900	1 185 900

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	229 021	229 021
Årets anskaffningar	8 775	0
Utgående anskaffningsvärde	237 796	229 021
Ingående ackumulerad avskrivning	-196 288	-180 677
Årets avskrivning	-17 786	-15 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	23 722	32 733
Summa bokfört värde	23 722	32 733

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea	119 771	0
Swedbank	402 388	432 872
Summa	522 159	432 872



Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes 3 mån</u>
Swedbank Hypotek AB	1,353%	66 250	1 550 250	
Summa fastighetslån		66 250	1 550 250	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-66 250	
Summa långfristig del			1 484 000	

Solna 2019-05-17


 Ulf Thorsin
 Ordförande


 Erik Skalin

Tanja Skalin


 Mari Andersson


 Margareta Schauman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-


 Bengt Kellgren
 Revisor