

Årsredovisning för
Brf Eternellen 20
769631-0023

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eternellen 20, 769631-0023 får härmed avge årsredovisning för 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-15 och nuvarande stadgar 2015-10-19. Ekonomisk plan finns också registrerad hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eternellen 20 i Linköping med adressen Drottninggatan 36 A-B sedan 2015-12-01.

Styrelsesammansättning under 2018

Styrelseordförande

Tommy Andersson

Ordinarie ledamöter

Peter Karlsson

Gunilla Pettersson

Suppleanter

Monia Elvin

Jan-Erik Jakobsson

Revisor

Clas Pettersson, Torpa Revision

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetsservice AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har på styrelsens uppdrag utförts av Riksbyggen AB fram till och med 2018-06-30. Fr.o.m. 2018-07-01 har den tekniska förvaltningen skötts av FF-Fastighetsservice AB.

Daglig förvaltning

Under året har Janne Jakobsson på Drottninggatan 36B varit en ovärderlig hjälp för Brf Eternellen 20 genom sina insatser för att avhjälpa mindre fel, hålla snyggt i fastigheten samt se till att underentreprenörer kommit rätt och kunnat utföra åtgärder vi har beslutat om.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 8 stycken protokollförda styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-22.

Överlåtelser

Under året har inga överlåtelser skett i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid året ingång: 26 stycken
Tillkommande medlemmar: 0 stycken
Avgående medlemmar: 0 stycken
Antal medlemmar vid årets utgång: 26 stycken

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Fastigheten

Fastigheten är centralt belägen i Linköping invid Trädgårdsföreningen och består av två hus, Drottninggatan 36A och Drottninggatan 36B. I fastigheten finns 22 lägenheter och 7 lokaler.

Fastighetsbeteckning: Eternellen 20
Adress: Drottninggatan 36 A-B
Byggår: 1950
Taxeringsvärde: 22 258 000 varav byggnadsvärde 14 644 000 kronor
Total boyta: 1724 m²
Fastighetens areal: 2230 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 4 st
3 rum och kök: 12 st
4 rum och kök: 6 st

Lokaler

I fastigheterna finns lokaler med en total uthyrningsbar yta om 796 kvm.

Parkeringsanläggning

Föreningen disponerar totalt 19 p-platser.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhållsplan

Under året har det tagits fram en underhållsplan utav FF-Fastighetservice AB. Denna plan sträcker sig 40 år fram i tiden och har till syfte att för oss som förening kunna göra kloka och långsiktiga investeringar i våra fastigheter. Här kan vi snabbt få en överskådlig bild av eventuellt underhåll som måste göras. Denna bör användas som en ledstång vid all planering och beslut angående renoveringar och nybyggnationer under dom kommande åren. Underhållsplanen visar i dag på att vi inte har ekonomi att följa denna till punkt och pricka, detta skall vi se som ett mål att fylla - att ha en förening som kan klara utgifter idag och i framtiden.

Värmeväxlare

I arbetet med ovan nämnda underhållsplan fick vi tidigt indikationer och rekommendationer att åtgärda vår värmeväxlare i A-huset då denna var av ett mycket gammalt snitt. Parallellt med detta genomfördes en besiktning utav Tekniska verken på nämnda värmeväxlare där vi hade nedslag på flertalet punkter och stora renoveringskostnader låg vid handen, men även här rekommenderades vi starkt att byta ut vårt gamla system. I slutdelen av 2018 byttes värmeväxlaren ut till ett nytt system, detta genomfördes av Assemblin VS AB. Det genomfördes aldrig några renoveringar på det gamla systemet.

Byte av teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen (ex städning och snöröjning) byttes under året ut från Riksbyggen till FF-Fastighetservice AB. Även detta på beslut från föregående år.

Vattenläcka i B-huset

Vi har haft inträngling av vatten i B-huset - tvättstugan vid två tillfällen. Möjligen kan detta ha påverkats av oss boende att vi har spolat ner felaktiga saker, men senare hittades även "rester" från reliningen som nu är åtgärdat.

Luftning av element Janne

Efter bytet av värmeväxlare har Janne gjort ett stort jobb, bland annat luftat och motionerat flertalet element i fastigheterna.

Målning trapphus

En förbättring av trapphusen gällande målning genomfördes, detta har släpat sedan bytet av dörrar tidigare år.

Övriga arbeten

Flera mindre arbeten har genomförts i och utanför fastigheterna, ex på sådana är byte av lampa på parkering, byte av trasiga motorvärmare mm. Vid flera tillfällen har vi blivit utsatta för klotter på våra fastigheter, vid samtliga av dessa tillfällen har Janne förtjänstfullt lyckats avlägsna klotret.

Hyresgäster

Under året har arbetats på att hyra ut lokalen som i dagens datum står tom i A-huset. Detta projekt fortgår även in i 2019 och vi hoppas på en lösning, då detta är ytterligare en möjlighet för föreningen att tjäna pengar.

Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning	1 510 404	1 442 477
Resultat efter finansiella poster	-389 734	-2 613 826
Soliditet, %	60	60

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 380 450
årets resultat	-389 734
Totalt	-3 770 184
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	323 209
balanseras i ny räkning	-4 093 393
Summa	-3 770 184

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	41 587 500	51 570	-766 624	-2 613 826
Disposition enl årsstämmobeslut			-2 613 826	2 613 826
Fonddisposition enligt stämmobeslut		51 570	-51 570	
Uttag fond för yttre underhåll		-51 570	51 570	
Årets resultat				-389 734
Belopp vid årets slut	41 587 500	51 570	-3 380 450	-389 734

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 510 404	1 442 467
Övriga rörelseintäkter		28 137	6 580
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 538 541	1 449 047
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 015 485	-3 159 844
Övriga externa kostnader	3	-96 554	-108 513
Personalkostnader		-26 910	-
Avskrivningar		-422 111	-422 111
Summa rörelsekostnader		-1 561 060	-3 690 468
Rörelseresultat		-22 519	-2 241 421
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 215	-372 405
Summa finansiella poster		-367 215	-372 405
Resultat efter finansiella poster		-389 734	-2 613 826
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-389 734	-2 613 826
Skatter			
Årets resultat		-389 734	-2 613 826

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter		3 506 250	3 506 250
Summa immateriella anläggningstillgångar		3 506 250	3 506 250
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 746 873	59 168 984
Summa materiella anläggningstillgångar		58 746 873	59 168 984
Summa anläggningstillgångar		62 253 123	62 675 234
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 160	4 474
Övriga fordringar		6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 769	73 316
Summa kortfristiga fordringar		59 935	77 790
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		940 999	884 915
Summa kassa och bank		940 999	884 915
Summa omsättningstillgångar		1 000 934	962 705
SUMMA TILLGÅNGAR		63 254 057	63 637 939

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 587 500	41 587 500
Fond yttre underhåll		51 570	51 570
Summa bundet eget kapital		41 639 070	41 639 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 380 450	-766 624
Årets resultat		-389 734	-2 613 826
Summa fritt eget kapital		-3 770 184	-3 380 450
Summa eget kapital		37 868 886	38 258 620
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	24 569 018	24 736 012
Summa långfristiga skulder		24 569 018	24 736 012
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	165 740	163 532
Leverantörsskulder		322 792	78 099
Övriga skulder		118 204	116 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	209 417	284 990
Summa kortfristiga skulder		816 153	643 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 254 057	63 637 939

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyra bostäder	133 127	125 284
Hyra lokal	515 938	488 138
Hysesintäkter p-plats	76 800	85 200
Hyra övriga objekt	7 200	3 800
Årsavgifter bostäder	777 280	740 055
Öresutjämning	59	-10
Summa	1 510 404	1 442 467

Not 2 Driftskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	74 440	111 732
Serviceavtal	-	1 556
Hiss	24 049	23 124
Reparation & Underhåll	365 726	2 477 985
Planteringar	562	3 362
EI	38 105	39 050
Värme	284 751	275 918
Vatten	53 206	58 551
Sophantering	41 393	41 301
Snöröjning	-	97
Övriga driftskostnader	9 052	5 408
Försäkringspremie	39 287	37 733
Kabel-TV	25 570	25 167
Fastighetsskatt	59 344	58 860
Summa	1 015 485	3 159 844

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier	-	387
Planerat underhåll	-	51 570
Telefon	5 217	4 375
Revisionsarvode	11 875	-
Förvaltningsarvode	42 215	38 582
Övriga förvaltningskostnader	149	7 310
Konsultarvode	-	2 500
Bankkostnad	4 098	3 789
Teknisk förvaltning	33 000	-
Summa	96 554	108 513

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 013 206	60 013 206
	60 013 206	60 013 206
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-844 222	-422 111
-Årets avskrivning enligt plan	-422 111	-422 111
	-1 266 333	-844 222
Redovisat värde vid årets slut	58 746 873	59 168 984
Bokfört värde byggnader	40 944 736	41 366 847
Bokfört värde mark	17 802 137	17 802 137
	58 746 873	59 168 984

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	2020-11-25	1,75%	10 459 758	10 474 544
Swedbank Hypotek	3-mån	1,053%	8 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek	3-mån	1,053%	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	3-mån	1,057%	1 275 000	1 425 000
			24 734 758	24 899 544
Avgår kortfristig del inom 1 år			165 740	163 532
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			662 960	654 128
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			23 906 058	24 081 884
			24 734 758	24 899 544

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 985 000	24 985 000
Summa ställda säkerheter	24 985 000	24 985 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	20 700	-
Upplupna sociala kostnader	6 210	-
Upplupna utgiftsräntor	44 553	4 135
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	80 955	115 694
Upplupna kostnader	56 999	165 161
	209 417	284 990

Underskrifter

Linköping den

Stefan Holmlid

Monia Elvin

Peter Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Clas Pettersson, Torpa Revision
Auktoriserad revisor