



Årsredovisning 2018

Brf Intecknaren

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Stockholm Mäklaren 3 i Stockholms kommun förvärvades 2012-06-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Insteckningsvägen 33, 35 och 37. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1970.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Stockholm Mäklaren 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2018-12-31 72 400 kr per år.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 118 kvm, varav 1 028 kvm utgör lägenhetsyta och 90 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser, varav en plats reserverad till fastighetsskötare, och 1 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är samtliga platser uthyrda.

Lägenhetsfördelning
1 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd förrådslokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tilläggsisolering vind	2017
Rep av entrétrappor	2016
Utbyte av ventil i undercentral	2016
Målning av takfot	2015
Stampspolning	2015
Fönsterrenovering framsida & gavlar	2014
Utökad antalet sopkärl	2013
Maskinpark i tvättstuga utbytt	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med ABC Fastighetstjänst. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-23. Dessa stadgar antogs på två följande extrastämmor under våren 2018. Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholm kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 26 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 28. Under året har 2 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kjell Jonsson	ledamot/ordf.
Marianne Johansson	ledamot/sekr
Karin Flinthammar Lundin	ledamot
Niclas Hofdam	ledamot
Philip Wennblom	suppleant
Niklas Sandberg	suppleant

Till **revisor** har Nils Gudmundsson valts.

Valberedningen består av Annie Bochu.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på ökade driftskostnader om 76 Kkr.

Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens med 249 Kkr.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån /och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året höjts med 2% och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutades det om oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kr
LED-belysning i trapphus och allmänna utrymmen	113 000
Grusfyllnad, infart till parkering och garage	9 700

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet 130 Kkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Reparation av takfot	2019	100 000
Reparation av takfläkt/kåpa	2019	30 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 089 856	455 205	84 219	-1 402 665	-191 265	20 035 350
Avsättning till yttre fond			42 987	-42 987		
Balanseras i ny räkning				-191 265	191 265	
Årets resultat					-200 583	-200 583
Belopp vid årets utgång	21 089 856	455 205	127 206	-1 636 917	-200 583	19 834 767

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kr	925 725	903 744	886 967	870 754	837 968
Resultat efter finansiella poster, Kr	-200 583	-191 265	-248 513	-270 540	-343 054
Soliditet, %	73,4	73,6	73,8	74,0	74,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	817	801	801	790	752
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 186	7 186	7 186	7 186	7 186
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 631	21 631	21 631	21 631	21 631
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,98	1,42	2,03	2,31	2,94
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,0	26,7	26,5	26,2	25,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetsslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 636 917
Årets resultat	-200 583
	<hr/>
	-1 837 500
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	42 987
I ny räkning överföres	-1 880 487
	<hr/>
	-1 837 500

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	907 224	888 244
Övriga rörelseintäkter	3	18 500	15 500
Summa rörelsens intäkter m.m.		925 724	903 744
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-650 943	-575 176
Övriga externa kostnader	5	-74 845	-87 896
Personalkostnader	6	-43 836	-47 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 190	-284 604
Summa rörelsens kostnader		-1 056 814	-995 064
Rörelseresultat		-131 090	-91 320
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2
Räntekostnader		-69 493	-99 947
Summa finansiella poster		-69 493	-99 945
Resultat efter finansiella poster		-200 583	-191 265
Årets resultat		-200 583	-191 265

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	25 930 473	26 207 879
Inventarier, verktyg och installationer	8	115 311	125 095
Summa materiella anläggningstillgångar		26 045 784	26 332 974
Summa anläggningstillgångar		26 045 784	26 332 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 579	4 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 849	46 214
Summa kortfristiga fordringar		51 428	50 771
Kassa och bank		930 214	851 584
Summa omsättningstillgångar		981 642	902 355
SUMMA TILLGÅNGAR		27 027 426	27 235 329

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 545 061	21 545 061
Yttre fond	127 206	84 219
Summa bundet eget kapital	21 672 267	21 629 280
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 636 917	-1 402 665
Årets resultat	-200 583	-191 265
Summa fritt eget kapital	-1 837 500	-1 593 930
Summa eget kapital	19 834 767	20 035 350
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	7 006 040	7 006 040
Summa långfristiga skulder	7 006 040	7 006 040
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	84 680	36 223
Aktuell skatteskuld	2 389	2 279
Övriga skulder	17 150	16 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 82 400	138 699
Summa kortfristiga skulder	186 619	193 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 027 426	27 235 329

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-131 090	-91 320
Avskrivningar	287 190	284 604
Erhållen ränta mm	0	2
Erlagd ränta	-69 493	-99 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86 607	93 339
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	3 396
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-657	-13 412
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	48 457	3 705
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-55 777	2 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 630	89 125
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-39 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-39 375
Förändring av likvida medel	78 630	49 750
Likvida medel vid årets början	851 584	801 834
Likvida medel vid årets slut	930 214	851 584

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Inventarier	20 år	5%
Installationer	10 år	10%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet kapital. lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	63 840	63 840
	Årsavgifter bostäder	796 944	781 368
	Hysesintäkt lokaler	16 600	17 300
	Hysesintäkter parkering och garage	22 800	21 800
	Övriga intäkter	70 040	3 936
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	970 224	888 244

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övr ersättn och intäkter	0	15 500
	Försäkringsersättningar	18 500	0
	Summa övriga rörelseintäkter	18 500	15 500
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	22 500	22 500
	Fastighetsel	21 582	17 088
	Fjärrvärme	248 786	230 304
	Vatten	24 306	25 958
	Sophämtning	11 160	18 912
	Tomträttsavgälder	72 400	64 975
	Löpande reparationer och underhåll	24 529	26 536
	Kabel-TV	5 477	5 390
	Fastighetsförsäkring	18 641	18 200
	Fastighetsskatt/avgift	28 030	27 590
	Övriga driftskostnader	60 564	43 398
	Planerat underhåll	112 968	74 325
	Summa driftkostnader	650 943	575 176
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning, grundavtal	34 138	40 004
	Revisionsarvode	6 250	6 250
	Konsultarvoden	10 475	14 700
	Övriga externa kostnader	23 982	26 942
	Summa övriga externa kostnader	74 845	87 896
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	33 626	34 015
	Lön	3 700	8 000
	Sociala kostnader	6 510	5 373
	Summa personalkostnader	43 836	47 388

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	27 740 606	27 740 606
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 740 606	27 740 606
	Ingående avskrivningar	-1 532 727	-1 255 321
	Årets avskrivningar	-277 406	-277 406
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 810 133	-1 532 727
	Utgående redovisat värde	25 930 473	26 207 879
	Redovisat värde byggnader	25 930 473	26 207 879
	Summa redovisat värde	25 930 473	26 207 879
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	14 329 000	14 329 000
	varav byggnader:	8 929 000	8 929 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	156 286	116 911
	Årets anskaffningar	0	39 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 286	156 286
	Ingående avskrivningar	-31 191	-23 993
	Årets avskrivningar	-9 784	-7 198
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 975	-31 191
	Utgående redovisat värde	115 311	125 095

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremie	8 682	8 682
	Tomträttsavgäld	18 100	18 100
	Kabel-TV	1 399	1 369
	Ekonomisk förvaltning	8 291	8 136
	Styrelsearvode och sociala avgifter	10 377	9 927
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 849	46 214

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	7 006 040	7 006 040
	Summa långfristiga skulder	7 006 040	7 006 040

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank		0,76		2 668 680
Swedbank	2021-05-25	1,31		1 668 680
Swedbank	2019-06-19	1,10		2 668 680
Summa			0	7 006 040
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				7 006 040

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	60 755	73 792
	Upplupna räntekostnader	7 254	8 281
	Upplupen fjärrvärmekostnad	0	35 186
	Övriga upplupna kostnader	8 141	15 190
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 400	138 699

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 006 040	8 006 040
	Summa ställda säkerheter	8 006 040	8 006 040

Hägersten 2019-



Kjell Jonsson



Marianne Johansson



Karin Flinthammar-Lundin



Niclas Hofdam

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019.



Nils Gudmundsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Intecknaren

Organisationsnummer 769622-5825

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Intecknaren för år 2018-01-01--2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar Förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2019

Revisorns namn



Nils Gudmundson