

Styrelsen för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÄVEN 3

Org nr 716447-6306

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-12

Om inte annat anges så redovisas alla belopp i kronor (kr).

Mina Olsson
P.O.
M

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret:

Ordinarie ledamöter

Hans Gornitzka, Henrik Barckman, Marie Johnsson, Per von Elern och Jan-Åke Tegebro.

Styrelsesuppleanter:

Pontus Hellberg, Cecilia Bernadotte och Dag Roslund har varit suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit:

Annika Bauhn med Victor Wrangdahl som revisorssuppleant.

Fastigheter och medlemsinformation

Föreningen bedriver förvaltning av bostadsrätter på Lidingö. Föreningen äger fastigheten Råven 3 Lidingö, med adress Källängsvägen 36. Antal lägenheter är 36 st, samt 2

lokaler. Huset uppfördes 1959, och ombildades till bostadsrätt under 26 oktober 2007.

Till fastigheten hör också 6 garage och 12 p-platser.

Under år 2018 har två lägenheter bytt ägare. Under 2017 skedde fem överlåtelser.

Förvaltning/organisationsanslutning

Fastighetsskötsel utföres av BK Kraft AB.

Trappstädning sker genom Bromståd AB.

Den ekonomiska förvaltningen utföres av AB Reganos, (Sture Engqvist).

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Underhåll

I mars lät vi sätta in en gallergrind med lås för att skydda barnvagnsutrymmet från stöder.

Nyckel till låset är samma som till källare och cykelutrymmen.

Kostnad för grinden var 26 138 kr inkl moms.

Trädgårdsgruppen har som tidigare år förtjänstfullt skött utemiljön.

Några utanför gruppen har skött gräsklippning, en del utomhusstädning och lite "hustomtesysslor".

Stort tack till dem alla.

7/176
R
P.S.
90

Händelser av vikt under året och en framtida utblick

Verksamhetsåret 2018 har varit mycket lugnt med få händelser av vikt.

Bytet av lås till allmänna utrymmen och installation av grind mot barnvagnsutrymmet har stoppat vidare stöder från dessa utrymmen.

För 2018 hade planerats ny injustering av värme- och ventilationssystemen, den blev inte av. Vi kommer att göra den efter fasad- och fönsterrenoveringar.

Eftersom utfallet av 34:ans fasadrenovering är oväntat bra så skall vi nu starta processen med fasad- och fönsterrenovering med syftet att det skall utföras under den varma årstiden 2020.

Planeringen blir då:

- Upphandla projektledning under 2019.
- Projektledningen tar in offerter på utförandet och utvärderar dessa.
- Föreningen väljer entreprenör(er).
- Utförande under sommaren 2020.

Då fasaderna är klara är det dags att göra något åt tomten, asfaltytor, kantstenar, kanske en breddning av trottoaren.

För dessa planer har vi tänkt att anlita en trädgårdsarkitekt.

Ekonomi

Årsavgifter och hyror

Samtliga lägenheter är bostadsrätter sedan juli 2014.

Den 1 januari 2016 kunde avgifterna sänkas dels till följd av den lägre lånekostnad som uppstod då ett lån omsattes under 2015, dels då ett lån löstes in under 2015.

Även den 1 januari 2018 sänktes avgifterna till följd av lägre räntekostnader.

Detta pga omsättning av lån.

Efter denna sänkning är våra avgifter bara 2,7% högre än genomsnittet för Lidingö.

Hyror för extra förråd, garage och p-platser är oförändrade.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter (tkr)	1 887	1 976	1 976	2 177
Resultat efter finansiella poster och övriga intäkter (tkr)	223	200	77	-113
Soliditet (%)	73	73	73	73
Fjärrvärmekostnad kr per kvm (3.127 kvm)	94	94	100	94
Vattenkostnad kr per kvm (3.127 kvm)	18	18	17	17

7/10
J. 7/10
7/10

Årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott av 222 624 kr.

Försäkringar

Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavarna ingick. Försäkringsmäklare är Bolander & Co.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	47 881 000	4 233 945	8 742 174	199 592	-1 070 947
Disp. av föregående års resultat enl. stämmobeslut	0	0	128 136	-199 592	71 456
Årets resultat				222 529	
Belopp vid årets utgång	47 881 000	4 233 945	8 870 310	222 529	-999 491

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Att disponera	Förslag till disposition		
Årets resultat	222 529	Avsättning till rep.fond	-128 138
Balanserat resultat	-999 491	Uttag från rep.fond	0
		Balanseras i ny räkning	905 100
Summa:	-776 962	Summa:	776 962

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

146
J
Poz
20
00

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018	2017
Årsavgifter och hyror	2	2 008 284	2 100 434
Övriga rörelseintäkter	3	<u>8 629</u>	<u>3 873</u>
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 016 913	2 104 307
 Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	Not 4, 5	768 251	736 005
Underhåll	4	74 559	153 300
Övriga externa kostnader	5	65 803	62 418
Personalkostnader	6	62 325	61 976
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	<u>607 614</u>	<u>607 614</u>
		1 578 552	1 621 313
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER			
Rörelseresultat		438 361	482 994
Resultat från finansiella poster	8	-215 832	-283 402
Resultat efter finansiella poster		222 529	199 592
Årets resultat		222 529	199 592

2018-08-08
P52 715

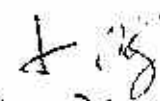
Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	78 296 726	78 890 380
Inventarier	10	27 033	42 393
Summa anläggningstillgångar		78 323 759	78 932 773
Omsättningstillgångar			
Fordran månadsavgift		0	300
Kortfristiga fordringar (Skattekonto)		138	138
Förutbetalda kostnader	11	11 059	8 990
Kassa och bank	12	3 990 919	3 292 198
Summa omsättningstillgångar		4 002 116	3 301 626
SUMMA TILLGÅNGAR		82 325 875	82 234 399

Hele Hj +
P. S. 2018

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		47 881 000	47 881 000
Upplåtelseavgifter		4 233 945	4 233 945
Fond för yttre underhåll		<u>8 870 310</u>	<u>8 742 174</u>
		60 985 255	60 857 119
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-999 491	-1 070 947
Årets resultat		<u>222 529</u>	<u>199 592</u>
		-776 962	-871 355
Summa eget kapital		60 208 293	59 985 764
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	21 834 000	21 834 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder	15	3 613	3 811
Upplupna kostnader	16	158 220	256 588
Depositioner (nycklar)		2 640	2 640
Förskottsbetalda avgifter och hyror		<u>119 109</u>	<u>151 596</u>
		283 582	414 635
Summa skulder		22 117 582	22 248 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 325 875	82 234 399
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Belopp i kr</i>			
Ställda säkerheter		2018-12-31	2017-12-31
Panter för fastighetslån		30 000 000	30 000 000
Eventualförpliktelser		Inga	Inga


 2018-12-31

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna redovisningsprinciper**

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*. Om inget annat anges är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Periodisering har skett av samtliga utgifter.

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

Intäkter

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas i form av månadsavgifter från bostadsrättshavare och hyresintäkter från hyresgäster.

Beloppen exkluderar rabatter och moms. Alla månadsavgifter och hyresintäkter intäktsförs den månad som de avser.

Ränteintäkter redovisas för den period de avser.

Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan.

Samtliga utgifter för ombyggnad, reparation och löpande underhåll kostnadsförs löpande.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till och ianspråktagande av fonden görs årligen av styrelsen enligt fastställd budget och baseras på det underhållsbehov som beräknas föreligga.

Not 2 – Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	1 886 964	1 976 964
Hyror garage	66 720	66 720
Hyror p-plats	43 800	44 700
Hyror lokal	6 400	6 400
Hyra föreningslokal	<u>4 400</u>	<u>5 650</u>
	2 008 284	2 100 434

Handwritten signatures and initials, including "P. S. 2018" and "P. S. 2017".

Not 3 - Övriga rörelseintäkter

Pantsättningsavgift	1 813	443
Överlåtelseavgift	6 756	3 360
Förseningsavgift	<u>60</u>	<u>70</u>
	8 629	3 873

Not 4 - Driftkostnader

Fastighetsavgift och fastighetsskatt	49 252	48 460
Fjärrvärme	294 797	294 005
Fastighetsskötsel	126 988	133 707
Kabel-TV och bredband	11 714	11 553
Fastighetsförsäkringar	47 648	45 216
Serviceavtal el (ERAB)	2 250	1 500
Snöröjning	15 750	12 250
Fastighetsel	96 595	65 823
Vatten och avlopp	54 787	55 957
Sophämtning	56 217	56 032
SITA och Sortera och Suez	10 559	10 451
Växter till trädgård, blommor, jord	820	1 051
Julgran med tillbehör	<u>874</u>	<u>0</u>
	768 251	736 005

Not 5 - Reparationer och underhåll

	2018	2017
Asfaltering	0	68 575
Inköp av dammsugare med påsar	2 307	0
Nycklar och lås	2 525	43 228
Plåtarbeten	26 138	0
Rep.i anslutning till fastighetsskötsel	3 746	7 909
Inköp av färg	1 182	0
Elarbeten, elmaterial, belysning	46	50
Gårdskostnader	1 529	149
Brandskyddskontroll	6 219	0
Hissbesiktningar, hissrep, hisservice	4 332	7 945
VVS	8 040	14 919
Serviceavtal Ozontech	3 688	1 844
Serviceavtal Luftkontroll Ventilation AB	12 505	8 198
Övriga kostnader rep.och underhåll	<u>2 302</u>	<u>483</u>
	74 559	153 300

Hela

Not 6 – Övriga externa kostnader	2018	2017
Kreditupplysningar	199	924
Bankkostnader	1 110	1 110
Kontorsmaterial	4 010	1 704
Anmälan till Bolagsverket	600	600
Arvode Reganos	53 167	52 008
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 930	4 930
Övrigt	<u>1 787</u>	<u>1 142</u>
	65 803	62 418

Not 7 - Personalkostnader

Arvoden styrelse och revisorer	50 000	50 000
Sociala kostnader	<u>12 325</u>	<u>11 976</u>
	62 325	61 976

Not 8 – Resultat från finansiella poster

Räntekostnader lån Swedbank	-215 832	-283 247
Räntekostnader Skattekonto	<u>0</u>	<u>-155</u>
	-215 832	-283 402

Not 9 – Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	82 936 250	82 936 250
Förbättringsarbeten	<u>-150</u>	<u>1 250</u>
Vid årets slut ackumulerade värden	82 936 100	82 937 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	4 047 120	3 454 866
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>592 254</u>	<u>592 254</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 639 374	4 047 120

Utgående bokfört värde

	78 296 726	78 890 380
Taxeringsvärden, byggnader	25 087 000	25 087 000
Taxeringsvärden, mark	<u>17 625 000</u>	<u>17 625 000</u>
	42 712 000	42 712 000

Handwritten signature and initials, possibly 'R.S.' and 'P.S.'

Not 10 - Inventarier

<i>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 803	47 625
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>29 178</u>
Utgående ackumulerade värden	76 803	76 803
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	34 410	19 050
Årets avskrivningar enligt plan	<u>15 360</u>	<u>15 360</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	49 770	34 410
Utgående bokfört värde	27 033	42 393

Not 11 – Förbetalda kostnader

Trygg-Hansa, försäkringspremie	3 987	3 796
BK, jouravtal	1 825	0
Erab	750	750
Ozontech	1 844	1 844
Comhem, kabelTV och bredband	<u>2 653</u>	<u>2 600</u>
	11 059	8 990

Not 12 - Kassa och bank

Swedbank, penningmarknadskonto drift	890 918	1 192 197
Swedbank, penningmarknadskonto	<u>3 100 001</u>	<u>2 100 001</u>
	3 990 919	3 292 198

Not 13 - Eget kapitalReserverade medel för framtida underhåll

Vid årets början	8 742 174	8 614 038
lanspråktaget för underhåll under året	0	0
Avsättning enligt plan	<u>128 136</u>	<u>128 136</u>
	8 870 310	8 742 174

Ansamlade förluster

Vid årets början	-1 070 947	-1 019 371
Överföring till reserverade medel för framtida underhåll	-128 136	-128 136
Överföring från reserverade medel för framtida underhåll		
Årets resultat	<u>199 592</u>	<u>76 560</u>
	-999 491	-1 070 947

2014

J. P. M.

Not 14 - Skulder till kreditinstitut

Räntesats 20181231

		2018	2017
0,783%	Rörligt 3 månader	8 000 000	8 000 000
1,030%	Villkorsändring 2019-09-25	7 000 000	7 000 000
1,460%	Villkorsändring 2021-09-24	<u>6 834 000</u>	<u>6 834 000</u>
		21 834 000	21 834 000

Not 15 - Skattefordran/Skatteskuld

Ber skattefordran för 2018 (tax. 2019)	-536	3 811
Prel. skatt termin 12 - 2018	<u>4 149</u>	
	3 613	3 811

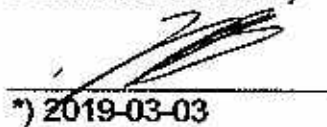
Not 16 – Upplupna kostnader

Styrelsearvoden inkl. soc.kostnader	62 325	62 230
Fjärrvärme dec. Sthlm Exergi	40 869	68 711
Fastighetsskötsel (inkl. rep.) BK Kraft dec.	11 037	15 843
Jouravtal BK Fastighetsservice	0	588
Vatten- och sophantering	0	28 292
El, Fortum/Ellevio	10 023	7 803
SUEZ, okt - dec	766	739
Lidingö Lås- och larm	0	42 928
Bromståd, dec	4 363	4 063
Utlägg av föreningens ordförande	2 931	0
Upplupna räntor, Swedbank	<u>25 906</u>	<u>25 391</u>
	158 220	256 588

Lidingö den 5 /3 2019

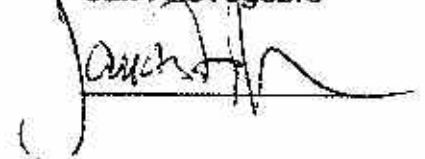
Hans Gornitzka
Ordförande


Henrik Barckman *)

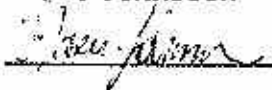


*) 2019-03-03

Jan-Ake Tegebro



Marie Johnsson

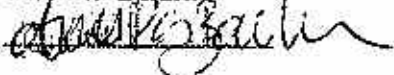


Per von Elm



Min revisionsberättelse har avlämnats den 29/4 2019

Annika Bauhn



Av föreningen utsedd revisor