

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAMNEN 3

Org nr 769621-1692

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fannen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Bostadsrättsföreningen Fannen 3 äger fastigheten Fannen 3 och upplåter lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande:	Johanna Behrer
Kassör:	Per Jutemar
Sekreterare:	Birgitta Carlsson
Ledamot	Lizette Gradén
Suppleant:	Jannie Hagenius

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

REVISOR

Carl Sandell

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Fannen 3 innehåller 19 lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar, samt en hyreslokal för affärsverksamhet. Under verksamhetsåret har två bostadsrättslägenheter överlåtits.

Under året har en Solcellsanläggning installerats vilken har varit i drift från augusti (316 465 kr).

En ny uteplatsen har färdigstälts (24 628 kr).

2 Tvättmaskiner har bytts (61 275 kr)

Kostnad för Uteplats och Tvättmaskiner aktiveras och skrivs av som fastighetsförbättringar totalt (85 903 kr).

Brytskydd har installerats på entrédörrar (3 032 kr).

I övrigt endast mindre underhåll och reparationer utförts för totalt 3 414 kr.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontorets Försäkringsfirma.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnad	0,5 %
Stambyte	4,0 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Förslag till behandling av årets vinst

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-574 686 kr
årets vinst (not 5)	167 226 kr
behandlas så att:	
i ny räkning överförs	-407 460 kr

Styrelsen föreslår även föreningsstämman att Solcellsprojektet på 316 465 kr belastar konto 2087 (Upplåtelseavgift) i enlighet med beslut på föreningsstämma 2018. Då föreningen beslutade att använda resterande överskott från försäljningen av den sista hyresrätten till en Solcellsinstallation.

Ingående saldo konto 2087	1 384 508 kr
Solcellsprojektet	316 465 kr
Utgående saldo konto 2087	1 068 043 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

	2017-01-01	2018-01-01
	-2017-12-31	-2018-12-31
RESULTATRÄKNING		
Rörelsens intäkter		
Medlemsavgifter	666 732 kr	667 035 kr
Hyra källarlokal	48 000 kr	48 000 kr
Hyra p-platser	19 380 kr	21 000 kr
El P-plats No 1	498 kr	1 460 kr
Summa intäkter	734 610 kr	740 490 kr
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader:		
Städmaterial	287 kr	2 125 kr
Reparationer	4 628 kr	6 446 kr
Markytor, trädgård	3 294 kr	4 998 kr
Cykelgarage	2 986 kr	0 kr
El (not 1)	20 482 kr	64 750 kr
Värme (not 1)	148 481 kr	76 791 kr
Driftskostnad bergvärme	2 082 kr	4 788 kr
Vatten och Avlopp	22 788 kr	24 321 kr
Sophämtning	10 940 kr	11 368 kr
Sotning	0 kr	0 kr
Fastighetsförsäkring	13 387 kr	13 631 kr
Tomträttsavgäld	60 000 kr	60 000 kr
Kabel TV	21 359 kr	21 698 kr
Internet	1 131 kr	1 005 kr
Jouravtal fastighetsskötsel	2 136 kr	2 625 kr
Fastighetsskatt	24 792 kr	25 971 kr
Snöröjning	0 kr	0 kr
Summa driftskostnader	361 656 kr	320 517 kr
Övriga Externa kostnader		
Milersättning	607 kr	400 kr
Kontorsmaterial	1 135 kr	1 226 kr
Telefon	0 kr	0 kr
Porto	70 kr	160 kr
Res. Revisionsarvode 2018	6 250 kr	6 250 kr
Fastighetsförvaltning	7 150 kr	8 375 kr
Konsultarvoden	0 kr	0 kr
Bankkostnader	1 792 kr	1 765 kr
Medl. avg. Bostadsrätterna	4 170 kr	4 170 kr
Möteskostnader	639 kr	984 kr
Övriga kostnader	0 kr	0 kr
Summa Övriga externa kostnader	21 813 kr	22 930 kr
Avskrivningar		
Avskrivning byggnad	89 307,24 kr	89 307,24 kr
Avskrivning Stambyte	149 766,84 kr	149 766,84 kr
Avskrivning Fastighetsförbättringar (not 2)	31 045,44 kr	45 763,44 kr
Summa avskrivningar	270 120 kr	284 838kr

	2017-01-01 -2017-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Summa Rörelsens Kostnader	653 589 kr	628 685 kr
Rörelseresultat	81 021 kr	111 805 kr
Resultat från Finansiella poster		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr
Ränta medlemslån	0 kr	0 kr
Räntekostnader	-48 930 kr	-43 817 kr
Summa resultat från finansiella poster	-48 930 kr	-43 817 kr
Årets resultat	32 091 kr	67 988 kr

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad	17 861 444 kr	17 861 444 kr
Ack avskr på byggnad (not 3)	-630 777 kr	-720 084 kr
Stambyte	3 744 172 kr	3 744 172 kr
Ack avskr Stambyte (not 3)	-1 061 393 kr	-1 211 160 kr
Fastighetsförbättringar (not 2)	310 454 kr	396 357 kr
Ack avskr fastighetsförbättringar (not 3)	-178 720 kr	-224 483 kr
Bergvärmeanläggning	836 313 kr	0 kr
Finansiella Anläggningstillgångar		
Medlemslån	0 kr	0 kr
Summa anläggningstillgångar	20 881 493 kr	19 846 245 kr
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	0 kr	0 kr
Kortfristiga fordringar	776 kr	0 kr
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	42 001 kr	45 124 kr
Kassa och bank	1 051 005 kr	841 364 kr
Summa omsättningstillgångar	1 093 782 kr	886 488 kr
SUMMA TILLGÅNGAR	21 975 275 kr	20 732 733 kr
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Inbetalda insatser	15 145 131 kr	15 145 131 kr
Frivilligt Kapitaltillskott (not 4)	1 743 293 kr	1 644 055 kr
Upplåtelseavgift (not 5)	2 220 821 kr	1 068 043 kr
Fond yttre underhåll (not 6)	138 331 kr	138 331 kr
Balanserat resultat (not 6)	-700 886 kr	-475 448 kr
Vinst/förlust föregående år	kr	kr
Årets resultat	126 201 kr	67 988 kr
Summa eget kapital	18 672 891 kr	17 588 100 kr
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 7)	3 220 333 kr	3 020 333 kr

	2017-12-31	2018-12-31
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	0 kr	0 kr
Skatteskulder	3 502 kr	2 062 kr
Utgående moms	0 kr	0 kr
Ingående moms	0 kr	0 kr
Redovisningskonto moms	-1 587 kr	-146 kr
Övriga kortfristiga skulder	0 kr	0 kr
Upplupna räntekostnader	0 kr	0 kr
Förutbetalda hyror och avgifter	61 386 kr	54 460 kr
Övr. upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	18 750 kr	67 924 kr
Summa kortfristiga skulder	80 136 kr	124 300 kr
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 975 275 kr	20 732 733 kr

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar

9 000 000 kr 9 000 000 kr

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt god redovisningssed i Sverige.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

1. Värme och El

Bergvärmeanläggningen producerar ca 3 KWh Värme på 1 tillförd kWh El
Värmekostnaden för fjärrvärme okt- apr har under åren 2014 - 2017 i genomsnitt varit 139 087 kr. perioden okt 2017 till apr 2018 var kostnaden för fjärrvärme 46 940 kr
En minskning med 92 147 kr. för att ”tillverka” bergvärmen förbrukades 39 630 KWh mer el än snittet 2014 – 2017.

Summering:

Fjärrvärmekostnaden minskade med 92 147 kr, elkostnaden ökade med 39 630 kr,

Total besparing för perioden okt 2017 till apr 2018 blev alltså 52 517 kr.

El från solpaneler produceras från och med sep 2018. Under perioden sep – dec producerades 5 520 KWh, beräknad helårsproduktion är ca 22 000 KWh, med statligt bidrag ger det en årlig besparing på ca 25 000 kr.

2. FASTIGHETSFÖRBÄTTRINGAR

	2017-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående restvärde från föregående år	162 780 kr	131 735 kr
Årets aktiverade fastighetsförbättringar	0 kr	85 903 kr
Årets avskrivningar enligt plan	31 045 kr	45 763 kr
Utgående planenligt restvärde	131 735 kr	171 874 kr

3. AVSKRIVNINGAR

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 % per år
Stambyte	4% per år
Fastighetsförbättringar	10% per år

4. FRIVILLIGT KAPITALTILLSKOTT

Inga nya frivilliga kapitaltillskott har erlagts under 2018.

De medlemmar som betalt fullt friv. Kapitaltillskott har Skuldandelstal på 0 % och betalar inte något till räntor och amorteringar.

För att föreningens resultat över tiden ska bli korrekt överförs årligen motsvarande dessa medlemmars andel av avskrivningar Från deras inbetalda Kapitaltillskott till resultatet.

För 2018 blir detta: 34,84% (andel som betalt fullt Kapitaltillskott) * 284 838 kr (årlig avskrivning) = 99 238 kr

5. UPPLÅTELSEAVGIFT

Enligt beslut på föreningsstämman den 20 mars 2018 har Bergvärmeprojektet (836 313 kr) belastat kontot Upplåtelseavgift.

Styrelsen föreslår även att solcellsprojektet (316 465 kr) finansieras med upplåtelseavgiften från försäljningen av den sista hyresrätten.

Ingående belopp på konto 2087 (upplåtelseavgift) 1 jan 2018:	2 220 821 kr
Bergvärmeanläggning enligt beslut på föreningsstämma mars 2018:	-836 313 kr
Solcellsanläggning 2018:	- 316 465 kr
Återstår på konto 12087:	1 068 043 kr

6. FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond yttre underh.	Friv. Kap. tillskott	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	15 145 131 kr	138 331 kr	1 743 293 kr	-574 686 kr
Inbetalt Friv. Kap. tillskott			0 kr	
Överfört Friv. Kap. tillskott			-99 238 kr	99 238 kr
Avsättning fond		0 kr		0 kr
Utnyttjande av fond		0 kr		0 kr
Årets resultat				67 988 kr
Belopp vid årets utgång	15 145 131 kr	138 331 kr	1 644 055 kr	-407 460 kr

7. LÅNGFRISTIGA SKULDER

	20017-12-31	2017-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Handelsbanken Lån 1	2 042 611 kr	1 942 611 kr
Handelsbanken Lån 2	1 177 722 kr	1 077 722 kr
Summa:	3 220 333 kr	3 020 333 kr

Brf Farnen 3 styrelse i februari 2019

Johanna Behrer

Per Jutemar

Birgitta Carlsson

Lizette Gradén