



Årsredovisning 2019



Brf Kedjebacken

Org nr 769619-0805

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kedjebacken, med säte i Värmdö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-07.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen är ägare till fastigheten Ösby 1:70 i Värmdö kommun. Upplåtelser i föreningens fastighet påbörjades i november 2009 och slutfördes 2011.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 7 våningar med totalt 104 bostadsrätter. Den totala boytan är 7 090 kvm. Inom föreningen finns även en gemensamhetslokal samt en gästlägenhet. Föreningen disponerar 118 parkeringsplatser, varav 14 med carport, 10 st är gästparkeringar och 6 st för HCP/hemtjänst- och sjukvårdspersonal. 6 stycken av våra parkeringsplatser är utrustade med laddboxar för el- och elhybridbilar.

Ursprunglig lägenhetsfördelning vid nybyggnation 2009-2010:

- 2 st 1 rum och kök
- 36 st 2 rum och kök
- 60 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen skall erlägga kommunal fastighetsavgift enligt en tioårig lättnadsperiod. Detta innebär att ingen avgift utgår år 1-5 efter värdeåret och halv fastighetsavgift år 6-10. Fastigheten består av tre byggnadsenheter varav en har värdeår 2009 och de övriga 2010. Hel avgift 2019 uppgick till 1 377 kr per lägenhet och halv 688 kr, beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 124 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 000 000 kr och markvärdet 33 600 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har haft avtal om underhållsplanering men Fastum Teknik AB innebärande bl a besiktning av fastigheten och deltagande vid två styrelsemöten årligen. Entreprenör för fastighetsskötsel har under året varit WIAB, övrig förvaltning sker i egen regi.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2009-11-09.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 715 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-20 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Barbro Biberg	ordförande
	Niklas Öberg	vice ordförande, lokalstäd
	Hans Brotoft	ekonomi
	Pian Steen	sekreterare
	Marcus Forss	fastighet /brandskydd
	Bengt Lind	fastighet /brandskydd
	Helene Disinger	trädgård
Suppleant	Lars Persson	
	Per Lundekvam	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Barbro Biberg och Hans Brotoft i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Niklas Jonsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Vakant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tre laddstolpar med vardera två laddplatser för el- och elhybridbilar är installerade
- Träramarna till sandlådan och slängkarusellen i lekparken är urbytta
- Alla P-platser på stora parkeringen har gjorts lika stora och markerats med vita linjer, vilket innebär att en p-plats tagits bort
- Brandtätning utförd i förrådsgångar
- Mellanrum har fogats på betongplattor vid terasser på övre plan

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 139 (134) medlemmar. Under året har 7 (14) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 41 160 (42 274) kr per kvm. En andrahandsuthyrning har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 479	5 472	5 481	5 469	5 476
Resultat efter finansiella poster	-1 089	-1 172	-737	-1 341	-857
Soliditet (%)	79,07	79,00	78,78	78,57	78,27
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,17	1,31	1,60	1,81	2,21
Lån/bostadsyta	7 334	7 405	7 546	7 687	7 898
Lån/taxeringsvärde %	42	49	50	51	53
Belåningsgrad %	20	21	21	21	21
Årsavgift per kvm	715	715	715	714	715

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 900 000	3 882 357	-5 910 699	-1 172 252	201 699 406
Disposition av föregående års resultat:		491 342	-1 663 594	1 172 252	0
Årets resultat				-1 089 342	-1 089 342
Belopp vid årets utgång	204 900 000	4 373 699	-7 574 293	-1 089 342	200 610 064

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 574 293
årets förlust	-1 089 342
	-8 663 635

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
lyft ur fond för yttre underhåll	-258 926
i ny räkning överföres	-9 404 709
	-8 663 635

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 478 891	5 472 119
Övriga rörelseintäkter		66 993	71 400
Summa rörelseintäkter		5 545 884	5 543 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 412 873	-3 442 178
Övriga externa kostnader	4	-338 684	-328 888
Personalkostnader	5	-185 983	-179 041
Avskrivningar	6	-2 086 321	-2 074 010
Summa rörelsekostnader		-6 023 861	-6 024 117
Rörelseresultat		-477 977	-480 598
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 365	-691 654
Summa finansiella poster		-611 365	-691 654
Resultat efter finansiella poster		-1 089 342	-1 172 252
Årets resultat		-1 089 342	-1 172 252

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	251 038 607	253 112 617
Inventarier, verktyg och installationer	7	110 799	0
Summa materiella anläggningstillgångar		251 149 406	253 112 617
Summa anläggningstillgångar		251 149 406	253 112 617
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 451	100
Övriga fordringar	8	1 211 887	958 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 321	115 613
Summa kortfristiga fordringar		1 340 659	1 074 184
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 220 474	1 134 291
Summa kassa och bank		1 220 474	1 134 291
Summa omsättningstillgångar		2 561 132	2 208 476
SUMMA TILLGÅNGAR		253 710 538	255 321 092

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 900 000	204 900 000
Fond för yttre underhåll		4 373 699	3 882 357
Summa bundet eget kapital		209 273 699	208 782 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 574 293	-5 910 699
Årets resultat		-1 089 342	-1 172 252
Summa fritt eget kapital		-8 663 635	-7 082 951
Summa eget kapital		200 610 064	201 699 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	52 000 000	52 500 000
Summa långfristiga skulder		52 000 000	52 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		146 070	193 298
Skatteskulder		141 024	137 904
Övriga skulder		11 529	11 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	801 851	778 695
Summa kortfristiga skulder		1 100 474	1 121 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 710 538	255 321 092

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 089 342	-1 172 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 086 321	2 074 010
Förändring skatteskuld/fordran		1 778	1 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		998 757	902 922
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 351	8 606
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 707	-5 903
Förändring av leverantörsskulder		-47 228	48 974
Förändring av kortfristiga skulder		22 896	-84 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten		961 366	870 494
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-123 110	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-123 110	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		338 256	-129 506
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 024 379	2 153 886
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 362 636	2 024 379

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 069 502	5 069 448
P-plats och garage	441 299	437 969
Hyresbortfall, p-plats ej moms	-31 910	-35 298
	5 478 891	5 472 119

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	146 480	112 838
Trädgårdsskötsel	190 836	222 642
Kostnader i samband med städdagar	0	2 591
Städkostnader	105 439	159 758
Hyra av entrémattor	27 815	26 925
Snöröjning/sandning	65 613	85 869
Myndighetskrav	0	16 825
Serviceavtal	45 826	51 478
Hisskostnader	115 024	112 948
Portar	4 572	4 459
Besiktningkostnader	16 163	7 676
Inköp av parkeringstjänster	3 450	0
Reparationer	274 301	277 418
Hissreparationer	12 269	0
Trädgård och utemiljö	149 666	149 580
Planerat underhåll	333 926	233 658
Fastighetsel	304 103	381 992
Uppvärmning	498 270	445 047
Vatten och avlopp	407 919	413 383
Avfallshantering	172 233	232 951
Försäkringskostnader	83 631	77 525
Bredband	383 039	382 364
Försäkringsersättningar	0	-17 614
Förbrukningsinventarier	67 356	43 018
Förbrukningsmaterial	4 943	6 260
Övriga driftkostnader	0	12 587
	3 412 874	3 442 178

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	71 448	69 472
Hemsida	1 062	588
Porto	7 507	6 590
Föreningsgemensamma kostnader	8 149	6 562
Revisionsarvode	32 125	36 000
Ekonomisk förvaltning	165 462	163 437
Bankkostnader	3 485	2 662
Konsultarvoden	22 063	0
Underhållsplan	11 625	11 375
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Gåvor	0	450
Övriga poster	10 616	26 670
	338 684	328 888

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	142 200	133 204
Övriga arvoden	0	3 296
Sociala avgifter	38 783	42 541
Utbildning kurs/konf/seminarie	5 000	0
	185 983	179 041

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	200 200 676	200 200 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 200 676	200 200 676
Ingående avskrivningar	-11 465 803	-9 391 793
Årets avskrivningar	-2 074 010	-2 074 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 539 813	-11 465 803
Redovisat värde mark	64 377 744	64 377 744
Utgående värde mark	64 377 744	64 377 744
Utgående redovisat värde	251 038 607	253 112 617
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	80 000 000
Taxeringsvärden mark	33 600 000	27 000 000
	124 600 000	107 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	123 110	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 110	0
Årets avskrivningar	-12 311	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 311	0
Utgående redovisat värde	110 799	0

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	69 689	68 347
Övriga poster	36	36
Avräkningskonto förvaltare	1 142 162	890 088
	1 211 887	958 471

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	42 250	41 328
Försäkring	35 755	33 574
Bredband	31 411	32 769
Serviceavtal	5 775	5 775
Hemsida	459	420
Intäkter parkering november-december	1 670	1 747
	117 320	115 613

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,68	2021-09-24	9 000 000	9 000 000
Swedbank	1,27	2020-09-25	8 500 000	8 500 000
Swedbank			0	13 000 000
SEB	1,22	2022-09-28	10 000 000	10 000 000
SEB	0,51	2020-11-28	11 500 000	12 000 000
SEB	0,67	2023-09-28	13 000 000	0
			52 000 000	52 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	43 921	33 258
Styrelsearvoden	133 500	133 500
Sociala avgifter	42 000	42 000
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	30 494	46 270
Fjärrvärme	72 277	60 069
Avfallskostnader	2 388	2 282
Städning	7 845	7 125
Snöröjning	2 413	8 800
Reparationer	34 650	0
Serviceavtal	0	7 375
Övriga poster	1 486	0
Förutbetalda avgifter och hyror	405 877	413 016
	801 851	778 695

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Värmdö den / 2020.

Barbro Biberg
Ordförande

Marcus Forss

Pian Steen

Helen Disinger

Hans Brotoft

Niklas Öberg

Bengt Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor