

Årsredovisning
för
Brf Vårdtornet 11

716419-2275

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Vårdtornet 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta, om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 204 m² lokalytor.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 4 juli 2017.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vårdtornet 11, bebyggdes 1898 och är belägen i Stockholms kommun, där också föreningen har sitt säte.

På fastigheten finnes ett bostadshus innehållande 22 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 201 m² Total lokalyta: 254 m²

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta [m ²]	Löptid till och med
Solarium	50	31 januari 2022
Kontor och verkstad	204	30 september 2021

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus, baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga. Dock tages kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och om underlaget är positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 423 199 (1 423 199) kronor.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 22 maj 2018 bestått av:

Ledamöter Sten Wiedling Ordförande
 Mikael Dahlgren
 Thomas Hallqvist
 Carina Larsson
 Mathias Wilhelmsson
 David Österdahl

Suppleant Eva Berggren

Revisorer

Revisor Camilla Harvenberg

Suppleant Ragnar Gerholm

Valberedning

David Österdahl
Björn Edmundsson

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 15 599 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2018 har 1 stycken överlåtelse ägt rum.

Styrelsen har under året beviljat en andrahandsupplåtelse. Styrelsens princip för andrahandsupplåtelse är att följa hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen kräves för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB, ett dotterföretag till Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Vårstämma utfördes av föreningens medlemmar den 15 maj och höststämma den 24 oktober. Båda aktiviteterna följdes av samvaro med öl och korvgrillning.

Årsstämma hölls den 15 maj.

Avtal om snöröjning av tak under vinterperioden är tecknat med NP-gruppen (Norrorts Plåtslageri). Mindre kompletteringar och reparationer på taket utfördes efter snöröjningssäsongen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) avslutades 2017. För lägenheterna gäller ett intervall på 6 år (självdreg) och för lokalerna 3 år (ventilation med fläktar).

Hyreskontraktet för den större lokalen omförhandlades under året.

Under året har fiberanslutning dragits från Stokabs nod i källaren och in i lägenheterna. Föreningen har dock inte avtalat om något abonnemang i medlemmarnas lägenheter via fibernätet.

Föreningen har för närvarande avtal om TV- och Internätsanslutning med Comhem via centralantennnätet. Detta avtal gäller till sommaren 2020 och omfattar alla lägenheter. De medlemmar som önskar fler TV-kanaler eller högre bredbandshastighet kan erhålla detta genom tilläggsavtal med Comhem.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I denna försäkring ingår även så kallat bostadsrättstillägg, vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna sådant i sina hemförsäkringar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019: 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019: 465 kronor) vid varje pantsättning.

Enligt stadgarna har föreningen rätt att taga ut särskild avgift för andrahandsupplåtelse.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	937	902	901	900
Resultat efter finansiella poster (tkr)	201	-114	-346	84
Soliditet (%)	58	57	57	59
Kassalikviditet (%)	268	160	218	351
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	98	98	98	77
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	602	505	407	330
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	606	606	606	606
Lån kronor per kvm yta	1 745	1 779	1 805	1 825

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 668 065	739 150	504 491	87 185	717 562	-113 972
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			97 632		-97 632	
Avsättning till balkongfond				7 800		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					-113 972	113 972
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat						200 744
Belopp vid årets utgång	1 668 065	739 150	602 123	94 985	505 958	200 744

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	505 959
årets vinst	200 744
	706 703
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	97 632
i ny räkning överföres	609 071
	706 703

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		937 260	901 704
Övriga rörelseintäkter		18 447	3 259
Summa rörelseintäkter		955 707	904 963
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-521 611	-809 475
Övriga externa kostnader	5	-120 655	-96 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 219	-92 218
Summa rörelsekostnader		-734 485	-998 119
Rörelseresultat		221 222	-93 156
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 478	-20 816
Summa finansiella poster		-20 478	-20 816
Resultat efter finansiella poster		200 744	-113 972
Resultat före skatt		200 744	-113 972
Årets resultat		200 744	-113 972

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 842 596	5 922 330
Inventarier, verktyg och installationer	7	87 391	99 876
Summa materiella anläggningstillgångar		5 929 987	6 022 206
Summa anläggningstillgångar		5 929 987	6 022 206
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	533 236	266 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 694	34 797
Summa kortfristiga fordringar		574 930	300 907
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 313	15 513
Summa kassa och bank		14 313	15 513
Summa omsättningstillgångar		589 243	316 420
SUMMA TILLGÅNGAR		6 519 230	6 338 626

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 407 215	2 407 215
Yttre reparationsfond		697 108	591 676
Summa bundet eget kapital		3 104 323	2 998 891
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		505 959	717 562
Årets resultat		200 744	-113 972
Summa fritt eget kapital		706 703	603 590
Summa eget kapital		3 811 026	3 602 481
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 488 389	2 538 389
Summa långfristiga skulder		2 488 389	2 538 389
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	50 000	50 000
Leverantörsskulder		36 846	34 797
Skatteskulder		3 912	4 086
Övriga skulder	12	12 526	309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	116 531	108 564
Summa kortfristiga skulder		219 815	197 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 519 230	6 338 626

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		221 222	-93 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		92 219	92 218
Reservering balkongfond		7 800	7 800
Erlagd ränta		-20 558	-19 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		300 683	-12 806
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-9 842	21 999
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		22 140	8 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten		312 981	17 676
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-50 000	-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 000	-37 500
Årets kassaflöde		262 981	-19 824
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		278 183	298 007
Likvida medel vid årets slut	14	541 164	278 183

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut av stämman, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	200 268	164 712
Fastighetsskatt momsregistrerade	7 584	7 584
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	1 860	1 860
Årsavgifter bostäder	727 548	727 548
Övriga ersättningar och intäkter	661	362
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 408	2 897
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	12 378	0
	955 707	904 963

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	15 599	19 474
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	283 765
	15 599	303 239

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	46 166	53 387
Besiktning / Serviceavtal	2 076	7 869
Yttre skötsel / Snöröjning	14 308	19 525
Fastighetsel	21 747	20 740
Uppvärmning	202 846	209 148
Vatten	48 226	43 130
Sophämtning	25 411	17 632
Fastighetsförsäkring	43 232	42 087
Kabel-TV / Internet	53 397	54 348
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	38 854	38 370
Vidarefakturering extern	9 750	0
	506 013	506 236

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	49 851	24 731
Förvaltningsarvode	59 615	59 615
Övriga externa tjänster/kostnader	6 316	9 233
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 874	2 847
	120 656	96 426

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 394 110	4 394 110
Ingående anskaffningsvärde mark	2 308 284	2 308 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 702 394	6 702 394
Ingående avskrivningar	-780 063	-700 331
Årets avskrivningar	-79 734	-79 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-859 797	-780 063
Utgående redovisat värde	5 842 597	5 922 331
Taxeringsvärden byggnader	12 144 000	12 144 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	20 400 000
	32 544 000	32 544 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	249 697	249 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 697	249 697
Ingående avskrivningar	-149 821	-137 335
Årets avskrivningar	-12 485	-12 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 306	-149 821
Utgående redovisat värde	87 391	99 876

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	6 384	3 440
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	526 852	262 670
	533 236	266 110

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 394 110	4 394 110
Ingående anskaffningsvärde mark	2 308 284	2 308 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 702 394	6 702 394
Ingående avskrivningar	-780 063	-700 331
Årets avskrivningar	-79 734	-79 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-859 797	-780 063
Utgående redovisat värde	5 842 597	5 922 331
Taxeringsvärden byggnader	12 144 000	12 144 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	20 400 000
	32 544 000	32 544 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	249 697	249 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 697	249 697
Ingående avskrivningar	-149 821	-137 335
Årets avskrivningar	-12 485	-12 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 306	-149 821
Utgående redovisat värde	87 391	99 876

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	6 384	3 440
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	526 852	262 670
	533 236	266 110

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 878	21 353
Förutbetald kabel-TV	3 028	2 884
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 788	10 560
	41 694	34 797

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,80	2 538 389	2 588 389
		2 538 389	2 588 389
Kortfristig del av långfristig skuld		-50 000	-50 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 288 389 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	5 081 000	5 081 000
	5 081 000	5 081 000

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	17 684	2 592
Omförd utgående moms	-5 158	-2 283
	12 526	309

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	4 061	4 141
Förskottsbetalda hyror och avgifter	86 974	73 899
Upplupna uppvärmningskostnader	25 496	30 523
	116 531	108 563

Not 14 Likvida medel

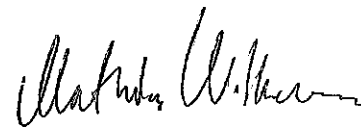
	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto	526 852	262 670
Banktillgodohavanden	14 313	15 513
	541 165	278 183

Stockholm den 3 april 2019



Sten Wiedling


Mikael Dahlgren


Thomas Hallqvist

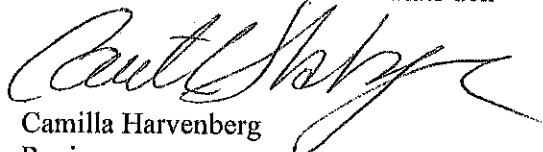

Mattias Wilhelmsson


Camilla Larsson


David Österdahl

Min revisionsberättelse har lämnats den

10/5 - 2019


Camilla Harvenberg
Revisor

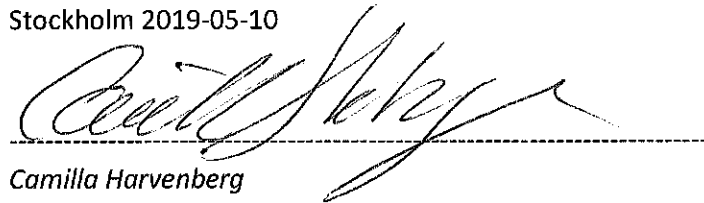
Till årsmötet i Brf Vårdtornet 11
Organisations nr.716419-2275

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018 i Brf Vårdtornet 11. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag anser att vår revision ger en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-05-10



Camilla Harvenberg