

Årsredovisning
för
BRF KRANEN 12

716417-9090

Räkenskapsåret

2018

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen bildades 1982-10-05. Föreningens fastighet med beteckningen Kranen 12 och byggår 1947, förvärvades 1982-11-26. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Forsikring ASA. Fastighetsägaransvar och styrelseansvar ingår.

Fastighetens totala yta uppgår till 1 126 kvm, vilka fördelar sig på 1 101 kvm bostäder och 25 kvm garage.

Lägenhetsfördelningen av de 18 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1 st	9 st	8 st	0 st	0 st	0 st

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB kontaktperson Patrik Levin. Den tekniska förvaltningen har skötts dels internt dels av MBC Städsservice.

Fastighetens tekniska status

Följande mer eller mindre omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
1985	Fasadrenovering och tilläggsisolering
1997	Omläggning av tak
1998	Installation av säkerhetsdörrar
2000	Byte av horisontella avloppsledningar i källarplanet.
2001	Ny dräneringsanläggning
2001	Ombyggnad av källarlokal till bostad.
2004	Nya fönster i källarplanet
2006	Installation av fjärrvärme
2008	Utbyte av gas-servis
2009	Energideklaration utfördes
2010	Byte av samtliga vertikala avloppsstammar och samtliga tappvattenledningar, stambyte kök och badrum.
2013	OVK utfördes (och godkändes 2014)
2014	Radonundersökning utfördes
2015	Radiatorernas termostatventiler utbyta
2017	Takalten renoverades
2017	Stamspolning utfördes
2018	Byte av snöasskydd och andra säkerhetsåtgärder för tak
2018	Byte av låssystem
2018	Byte av armaturer i källare och trapphall

Föreningens ekonomi

Fastigheten är taxerad till 18 898 000 kr varav 8 857 000 kr är markvärde.

Fastighetens totala bokförda värde (inkl. fastighetsförbättringar, fjärrvärmeinstallation, stambyte fönsterrenoveringar etc.) utgör per 2018-12-31 5 323 889 kr. Årets avskrivningar av anläggningstillgångar utgör 173 475 kr. Den ursprungliga byggnadens bokförda värde per 2018-12-31 var 617 000 kr med avdrag på ackumulerade avskrivningar på 410 277 kr varav år 2018 gjorda avskrivningar på 12 342 kr.

I balansräkningen upptas stambyte (före ackumulerade avskrivningar) till 4 886 460 kr. I denna summa ingår utgift för byte av horisontella avloppsledningar i källare 146 975 kr. Ackumulerade avskrivningar uppgår till 897 517 kr. Avskrivning sker på 50 år.

Föreningen har två lån hos Stadshypotek varav det större på 2 117 662 kr (per 2018-12-31) amorteras med 3% relativt ursprungligt belopp, d.v.s. 99 000 kr per år. Det mindre på 902 000 kr (per 2018-12-31) amorteras f.n. med 4% relativt ursprungligt belopp, d.v.s. 48 000 kr per år.

Amorteringarna är viktiga för långsiktig stabilisering av föreningens ekonomi.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	824	816	831	832	827
Resultat efter avskrivningar	-33	146	168	241	211
Balanserat resultat	245	197	134	21	-42
Behållning yttre fond	584	527	470	415	361
Likvida medel	640	758	719	544	539
Soliditet (%)	47	46	45	42	39
Lån per kvm boyta (kr)	2 743	2 876	3 009	3 143	3 278
Räntekostnad per kvm boyta (kr)	39	38	44	66	88
Värmekostnad per kvm (kr)	141	139	138	126	126
Balansomslutning	5 980	6 211	6 236	6 373	6 357

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	945	1 113	527	197	104	2 887
Disposition av föregående års resultat:			57	48	-104	0
Årets resultat					-73	-73
Belopp vid årets utgång	945	1 113	584	245	-73	2 815

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Snörrasskydd utbyttes och andra sökerhetsåtgärder för taket utfördes till en utgift av 103 685 kr.

Låssystem byttes ut till en utgift av 51 306 kr.

Armaturer i källare och trapphus byttes ut till en utgift av 64 443 kr.

Föreningens mindre lån på 950 000 kr låstes på 4 år till en ränta av 1.43%.

Nya stadgar antogs vid föreningsstämma.

Väsentliga händelser, genomförda åtgärder efter räkenskapsårets utgång samt planerade åtgärder

Föreningens större lån på 2 117 662 kr låstes 2019-03-01 på två år till en ränta av 1.32%.

På några års sikt avses uppfart och parkering att asfalteras om.

Inga stora renoveringar eller åtgärder är planerade under de nämnaste 10 åren (utöver asfaltering av uppfart).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	244 842
årets förlust	-72 842
	172 000

disponeras så att	
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-153 299
avsättning till yttre underhållsfond	56 694
i ny räkning överföres	268 605
	172 000

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	823 969	816 470
		823 969	816 470
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-61 487	-61 125
Reparationer	3	-16 135	-28 396
Planerat underhåll	4	-153 299	0
Drifts- och taxebundna kostnader	5	-337 287	-317 510
Administrativa, förvaltnings och övriga kostnader	6	-112 113	-89 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 475	-170 347
		-853 796	-667 122
Rörelseresultat		-29 827	149 348
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 013	-45 128
		-43 013	-45 127
Resultat efter finansiella poster		-72 840	104 221
Årets resultat	7	-72 842	104 221

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 314 364	5 419 278
Inventarier	9	9 525	15 875
		5 323 889	5 435 153
Summa anläggningstillgångar		5 323 889	5 435 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		550	946
Övriga fordringar		852	852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 680	15 282
		16 082	17 080
<i>Kassa och bank</i>		640 262	758 299
Summa omsättningstillgångar		656 344	775 379
SUMMA TILLGÅNGAR		5 980 233	6 210 532

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		945 387	945 387
Uppåtelseavgifter		1 113 485	1 113 485
Uppskrivningsfond		583 765	527 071
		2 642 637	2 585 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		244 842	197 315
Årets resultat		-72 842	104 221
		172 000	301 536
Summa eget kapital		2 814 637	2 887 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	2 872 662	3 019 662
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	147 000	147 000
Leverantörsskulder		59 788	50 419
Övriga skulder		17 267	11 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	68 879	93 997
Summa kortfristiga skulder		292 934	303 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 980 233	6 210 532

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Avsättning skall ske med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2 %
Övriga fastighetsförbättringar	2-10 %
Inventarier	20 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	740 796	740 389
Hyror P-plats	38 445	24 900
Kommunikation /TV, Tele, IT)	35 640	35 638
Avgift andrahandsuthyrning	3 400	4 107
Intäkt överlåtelse/pant	5 689	11 389
Fakturerade kostnader	0	49
Öresutjämning		-2
	823 970	816 470

Not 2 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Städning	33 820	32 968
Hissbesiktning	1 181	804
Skötsel gård	858	3 468
Serviceavtal hiss	6 185	5 902
Förbrukningsmaterial fastighet	3 407	3 801
Fordonskostnader	1 174	1 979
Förbrukningsinventarier fastighet	7 990	8 963
Snöröjning	0	3 239
Kontroll -Tillsynsavgift	6 873	0
Öresutjämning		1
	61 488	61 125

Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparation tvättstuga	406	944
Reparation VVS	0	22 563
Reparation värmeanläggning	0	1 150
Reparation elinstallationer	2 484	469
Reparation lås	1 721	0
Reparation tele/tv/porttelefon	3 044	0
Reparation hiss	1 760	0
Teknisk förvaltning (brandskyddsgenomgång)	6 720	0
Vattenskada	0	3 270
	16 135	28 396

Not 4 Planerat underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll portar och lås	49 866	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	61 959	0
Periodiskt underhåll tak	41 474	0
	153 299	0

Not 5 Taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	40 226	34 659
Uppvärmning	155 027	156 235
Vattenkostnader	38 105	27 966
Sophämtning	26 419	22 880
Grovsopor	6 223	6 022
Försäkring	12 581	11 608
Kommunikation (TV, Tele,IT)	33 660	33 660
Fastighetsskatt	25 046	24 480
	337 287	317 510

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2018	2017
Kreditupplysning	692	692
Kontorsmaterial och trycksaker	1 499	213
Tele och post	4 518	4 483
Kostnader för styrelsemöten	2 184	4 451
Kostnader för stämma	2 829	2 403
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	39 120	38 496
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Styrelsearvoden	28 800	13 000
Arbetsgivaravgifter	8 627	8 075
Föreningsavgifter	4 080	4 080
Revisionsarvode	12 725	12 500
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	5 689	0
	112 113	89 743

Not 7 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2018	2017
Redovisat resultat	-72 842	104 221
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	173 475	170 347
Justering för årets kostnader periodiskt underhåll	153 299	0
Underhållsöverskott	253 932	274 568

Byggnadsytan är 1 126 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 225 kr/kvm (fg år 244 kr/kvm).

Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 892 389	7 786 139
Inköp	62 211	106 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 954 600	7 892 389
Ingående avskrivningar	-2 473 111	-2 309 114
Årets avskrivningar	-167 125	-163 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 640 236	-2 473 111
Utgående redovisat värde	5 314 364	5 419 278
Taxeringsvärden byggnader	10 041 000	10 041 000
Taxeringsvärden mark	8 857 000	8 857 000
	18 898 000	18 898 000
Bokfört värde byggnader	5 006 364	5 111 278
Bokfört värde mark	308 000	308 000
	5 314 364	5 419 278

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 250	105 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 250	105 250
Ingående avskrivningar	-89 375	-83 025
Årets avskrivningar	-6 350	-6 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 725	-89 375
Utgående redovisat värde	9 525	15 875

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 431 662	2 578 662
	2 431 662	2 578 662

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SHB	1,23	2019-03-01	2 117 662	2 216 662
SHB	1,47	2022-01-30	902 000	950 000
			3 019 662	3 166 662
Kortfristig del av långfristig skuld			147 000	147 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Föraviserade avgifter kvartal 1	64 410	65 095
Upplupen ränta	4 219	4 599
Övriga upplupna kostnader	250	24 303
	68 879	93 997

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Sundbyberg 2019-02-22

Elise Sihvonen

Ola Forslund

Anton Wermelin

Alex Spångberg

Oskar Kjellser

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor