



Årsredovisning 2018

Brf Safiren 1 i Solna

Org. 769615-2276

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Safiren 1 i Solna
c/o Olof Broberg, Skytteholmsvägen 20, 171 44 SOLNA

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbeekonomi.se

www.rbeekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet, Safiren 1 i Solna, i Solna kommun förvärvades 2012-05-25.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Skytteholmsvägen 20. Fastigheten byggdes kring 1950 och har värdeår 1950.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 593 kvm, varav 2 501 kvm utgör lägenhetsyta och 92 kvm lokalyta. I föreningen finns 8 parkeringsplatser och 6 garage.

Lägenhetsfördelning
8 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 26 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ombyggnad stuprör	2017
Rengöring av värmesystem	2016
Ny dörr till redskapsrummet	2016
Nybyggnation av grind yttre trappa källarplan	2016
Fönsterbyte	2015
Stambyte kök	2015
Torkskåp i tvättstugan	2015
Hissbyte	2014
Värme-radiatorventiler	2013
Trappa baksidan	2012
Tvättmaskiner	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Leda Fastighetsservice och skötsel av trädgård med Växthusutveckling AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-04-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-06-04. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 44 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 45. Under året har 2 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Greger Wallin	ledamot/ordf.
Rigmor Rosenqvist	ledamot/kassör
Olof Broberg	ledamot/sek.
Ulla Westling	ledamot
Ola Billger	ledamot
Tove Griffin	suppleant

Till **revisor** har Lars-Erik Bergqvist, Danderyds Revisionsbyrå AB valts.

Valberedningen består av Roger Nornholm.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

I samband med villkorsändring av föreningens lån med rörlig ränta har inlösen gjorts i sin helhet med 3 504 Kkr.

Branden i lägenheten på plan 3 blev föreningens ansvar att återställa ytskiktet. Kostnad för åldersavdrag och självrisk har belastat resultatet.

Föreningens resultat för år 2018 är -224 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var 232 Kkr. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2018 ökat.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 556 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 332 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 756 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 1 lägenhet som har inbringat 4 220 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 3 504 Kkr och lagt ner 128 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna sänktes med 40 kr/kvm/år fr.o.m. 1 Januari 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Bjälklag garage	128
Gräsmatta, bord och bänkar	31
Hamling träd	15

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 350 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel delvis via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Reparation stängsel mot gatan	2019	50
Målning trapphus	2019	200
Frånluftsfläkt	2020	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 777 786	2 973 654	466 870	-357 577	231 514	51 092 247
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			107 237	-107 237		
Balanseras i ny räkning				231 514	-231 514	
Inbetald insats	1 913 039					1 913 039
Inbetald upplåtelseavgift		2 306 961				2 306 961
Årets resultat					-223 649	-223 649
Belopp vid årets utgång	49 690 825	5 280 615	574 107	-233 300	-223 649	55 088 598

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 751	1 876	1 973	1 939	1 972
Resultat efter finansiella poster, Kkr	224	232	58	-159	152
Soliditet, %	83,5	77,8	76,8	71,7	70,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	639	679	679	679
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 498	6 224	6 666	8 652	8 969
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 100	21 094	21 094	21 094	21 070
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,96	1,70	2,77	2,93	3,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	16,7	22,2	23,6	30,4	31,6

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-233 300
Årets resultat	-223 649
	<hr/>
	-456 949
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	109 382
I ny räkning överföres	-566 331
	<hr/>
	-456 949

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 750 988</u>	<u>1 876 083</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 750 988	1 876 083
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 074 532	-703 941
Övriga externa kostnader	4	-150 881	-88 032
Personalkostnader	5	-78 378	-71 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-555 708</u>	<u>-537 763</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 859 499	-1 401 496
Rörelseresultat		-108 511	474 587
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 739	5 349
Räntekostnader		<u>-118 877</u>	<u>-248 422</u>
Summa finansiella poster		-115 138	-243 073
Resultat efter finansiella poster		-223 649	231 514
Årets resultat		-223 649	231 514

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 377 206	63 786 247
Inventarier, verktyg och installationer	7	32 149	50 482
Summa materiella anläggningstillgångar		63 409 355	63 836 729
Summa anläggningstillgångar		63 409 355	63 836 729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 191	0
Övriga fordringar		3 650	3 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 015	40 258
Summa kortfristiga fordringar		43 856	44 202
Kassa och bank		2 528 239	1 772 368
Summa omsättningstillgångar		2 572 095	1 816 570
SUMMA TILLGÅNGAR		65 981 450	65 653 299

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	54 971 440	50 751 440
Yttre fond	574 107	466 870
Summa bundet eget kapital	55 545 547	51 218 310
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-233 300	-357 577
Årets resultat	-223 649	231 514
Summa fritt eget kapital	-456 949	-126 063
Summa eget kapital	55 088 598	51 092 247
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	10 593 155	14 097 542
Summa långfristiga skulder	10 593 155	14 097 542
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	70 026	85 330
Aktuell skatteskuld	3 564	3 025
Övriga skulder	1 336	142 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 224 771	232 333
Summa kortfristiga skulder	299 697	463 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 981 450	65 653 299

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-108 511	474 587
Justeringar för avskrivningar	555 708	537 763
Erhållen ränta mm	3 739	5 349
Erlagd ränta	-118 877	-248 422
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 059	769 277
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-4 191	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	4 536	-1 861
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-15 304	121 914
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-148 509	44 381
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 591	933 711
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-128 334	-153 858
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 334	-153 858
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 220 000	0
Amortering långfristiga lån	-3 504 387	-1 000 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	715 613	-1 000 000
Förändring av likvida medel	755 870	-220 147
Likvida medel vid årets början	1 772 368	1 992 515
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	2 528 239	1 772 368

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	10-30 år	3-10%
Markanläggningar	20 år	5%
Elinstallationer	10 år	10%
Tvättmaskiner	10 år	10%
Torkskåp	5 år	20%

Fastighetsskatt /Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för ytte underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. I anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 360 131	1 446 513
	Hyresintäkter bostäder	203 088	248 688
	Hyresintäkter lokaler	70 075	62 411
	Hyresintäkter p-platser	43 200	42 300
	Hyresintäkter garage	68 400	68 400
	Övriga intäkter	6 094	7 771
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 750 988	1 876 083

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	26 952	26 952
	Städ	29 759	28 749
	Yttre skötsel	89 641	34 264
	Reparationer och underhåll	83 245	50 160
	Reparation efter brand	213 520	0
	Självrisk	45 500	0
	Fastighetsel	70 376	56 050
	Fjärrvärme	349 136	347 147
	Vatten	46 276	46 591
	Sophämtning	20 740	20 782
	Försäkringspremier	35 135	33 783
	Fastighetsavgift/skatt	45 386	44 770
	Övriga driftkostnader	18 866	14 693
	Summa driftkostnader	1 074 532	703 941
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	10 639	8 101
	Revisionsarvode	12 478	12 478
	Arvode ekonomisk förvaltning	47 148	46 357
	Försäljnings omkostnader	51 497	0
	Övriga externa kostnader	29 118	21 096
	Summa övriga externa kostnader	150 880	88 032
Not 5	Personalkostnader	2 018	2 017
	Styrelsearvode	65 000	60 000
	Sociala avgifter	13 378	11 760
	Summa personalkostnader	78 378	71 760

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 903 145	65 592 120
	Inköp	128 334	153 858
	Omklassificeringar elinstallationer	0	157 167
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 031 479	65 903 145
	Ingående avskrivningar	-2 116 898	-1 581 751
	Omklassificeringar avsk. el.install 2016	0	-15 717
	Årets avskrivningar	-537 375	-519 430
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 654 273	-2 116 898
	Utgående redovisat värde	63 377 206	63 786 247
	Redovisat värde byggnader	35 375 657	35 750 507
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	3 545 794	3 705 084
	Redovisat värde mark	24 455 755	24 330 656
	Summa redovisat värde	63 377 206	63 786 247
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	47 595 000 23 928 000	47 595 000 23 928 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	138 054	295 221
	Omklassificeringar	0	-157 167
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 054	138 054
	Ingående avskrivningar	-87 572	-84 956
	Omklassificeringar	0	15 717
	Årets avskrivningar	-18 333	-18 333
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 905	-87 572
	Utgående redovisat värde	32 149	50 482
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	24 005	23 082
	Kabel-TV	0	1 219
	Ekonomisk förvaltning	12 010	11 787
	Övriga förutbetalda kostnader	0	4 170
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 015	40 258

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek	10 593 155	14 097 542
	Summa långfristiga skulder	10 593 155	14 097 542

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	0,90	0	5 000 000
Stadshypotek	2019-06-01	0,80	0	5 593 155
Summa			0	10 593 155
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				10 593 155

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	0	2 541
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	152 904	159 051
	Upplupna elkostnader	7 116	5 275
	Upplupen fjärrvärmekostnad	47 800	47 226
	Övriga upplupna kostnader	16 951	18 240
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 771	232 333

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>22 187 000</u>	<u>22 187 000</u>
Summa ställda säkerheter	22 187 000	22 187 000

Stockholm 2019-

Greger Wallin

Olle Broberg

Rigmor Rosenqvist

Ulla Westling

Ola Billger

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Lars-Erik Bergqvist
Förtroendevald revisor