



Årsredovisning 2018

Brf Svedjelandet 1

Org. 769613-2286

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Vintrosagatan 11, 124 73 Bandhagen

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

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Svedjelandet 1 i Stockholms kommun förvärvades och tillträdde 2016-05-25.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Vintrosagatan 11 - 13. Fastigheten byggdes 1958 och har värdeår 1958.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Svedjelandet 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är fr.o.m 2017-10-01 258 900 kr per år. Gäller t.o.m. 2027-09-30.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 518 kvm, varav 6 262 kvm utgör lägenhetsyta och 256 kvm utgör lokalyta. I föreningen finns 44 parkeringsplatser och 14 garage samt 7 st gästparkeringar med p-automat. Föreningen hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning
1 st 2 rum och kök
34 st 3,5 rum och kök
1 st 4 rum och kök
16 st 4,5 rum och kök
16 st 5,5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

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

Tidigare genomförda åtgärder	År
Byte radiatorventiler i nr 11	2016
Värmekabelanläggning tak	2016
lordningsställt styrelse-/mötesrum	2016
Parkeringsbreddning	2016
Trädfällning	2016
Bytt utvändiga cykelrumsdörrar	2016
Modernisering av elsystem och uppgradering till 3-fas	2017
Installation av fibernät och aktivering av fiberanslutning	2017
Renovering lägenhet inför försäljning	2017
Rep efter stamstopp i 2 lgh samt vattenskada i en lgh	2017
Uppgraderat stigarledning/returer med sdad för värmesystem	2017
Bytt ventiler och termostater i nr 13	2017
Byte dörrar (entrédörrar, dörrar vindar)	2017
Installerat passagesystem, fastighetsboxar och digitala bokningssystem	2017

Underhållsplan finns ej utan besiktningsunderlaget vid köpet används som fastställt behov. Utförligare plan kommer att upparbetas efter att fasader etc. är åtgärdat.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasad renovering - Fönster, balkonger, Fasad och Tak	2019	15 500
Hissrenovering	2019/2020	1 500
Byte Undercentral	2019/2020	300-500
Relining av liggande cervis-stam	2019	

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

Genomförd åtgärd 2018
-Återställt stamstopp i 11an lgh 1101
-Genomfört stamspolning i båda fastigheterna
-Uppdaterade havererad fläkt Vintrosa 13
-Genomfört fasadsäkring

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med FL Fastighetsservice och Larm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-03-10. En uppdaterade ekonomisk plan registrerades 2017-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-02-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 70. Nyttillkomna medlemmar under året är 7st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 72st. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Ohrelius	ledamot/ordf.
Robert Dahl-Eriksson	ledamot
Christer Zetterblom	ledamot
Javad Hashemizadeh	ledamot
Åsa Carlström	ledamot
Jens Löfgren	suppleant
Yvonne Razuri Wallin	suppleant

Till revisor har Alf Persson, Juristbyrån Juridikon, valts.

Valberedningen består av styrelsen.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st styrelsemöten inkl 2 extra kallade möten. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma har tecknats av Fredrik Ohrelius och eller Åsa Carlström i förening med en av ledamöterna i styrelsen.

Händelser under räkenskapsåret

2018 har varit ett förberedande år. Styrelsen har arbetat intensivt med förberedelser inför vår storentreprenad. Utvärderat offerter och entreprenörer för att slutligen finna en totalentreprenör som vi skrivit avtal med. Vi har genomfört stamspolning av båda våra fastigheter, filmat cervis-stammar, haft fasadöversyn med skylift samt genomfört en städ/rengöring där vi hyrt in containrar samt arbetskraft för att tömma övergivna vindsförråd, och samlade grovsopor från fastigheten. Medlemmar och hyresgäster rensade och slängde grovsopor, el/vitvaror. Vi har under året öppnat ett gym i skyddsrummet på Vintrosagatan 11 där medlemmar och hyresgäster samt deras familjer kan ansluta medlemskap/tillgång per en person eller för hela familjen.

I övrigt har vi genomfört service och diverse mindre uppgraderingar/service, som tex byta av styrning till fläktar i Vintrosa 13. Anpassat oss till GDPR, samt arbetat med att se över leverantörsavtal och kommande möjligheter till förbättring och besparing

Föreningens resultat för år 2018 är 127 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för 2017 som var -1 313 Kkr.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 42 Kkr. Anledningen till detta är bl.a. att föreningen under året amorterat 400 Kkr.

Planerat underhållsbehov Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan med avdrag för gjorda avskrivningar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 922 036	1 349 913		-192 000	-1 312 995	74 766 954
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond						
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 312 995	1 312 995	
Upplåtelser						
Årets resultat					125 221	125 221
Belopp vid årets utgång	74 922 036	1 349 913		-1 504 995	125 221	74 892 175

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	5 331 907	5 258 561	3 083 119
Resultat efter finansiella poster, Kkr	125 221	-1 312 995	-192 000
Soliditet, %	51,7	51,7	50,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	447	443	257
Lån per kvm boarea, kr	10 939	11 067	11 131
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 965	11 965	11 709
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,80	1,88	2,29
Fastighetens belåningsgrad, % **	56,6	56,9	57,8

* 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	-1 504 995
Årets resultat	125 221
	<hr/>
	-1 379 774
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	
I ny räkning överföres	
	<hr/>
	-1 379 774

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 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 100 750	4 921 510
Övriga intäkter		0	15 324
Försäkringsersättningar		231 159	321 727
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 331 909	5 258 561
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 824 992	-3 962 505
Övriga externa kostnader	4	-205 652	-305 103
Personalkostnader	5	-231 022	-290 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7,8	-699 522	-709 376
Summa rörelsens kostnader		-3 961 188	-5 267 387
Rörelseresultat		1 370 721	-8 826
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 245 500	-1 304 169
Summa finansiella poster		-1 245 500	-1 304 169
Resultat efter finansiella poster		125 221	-1 312 995
Årets resultat		125 221	-1 312 995



BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	121 088 411	121 729 839
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 373 882	1 423 841
Inventarier, verktyg och installationer	8	33 221	0
Summa materiella anläggningstillgångar		122 495 514	123 153 680
Summa anläggningstillgångar		122 495 514	123 153 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 624	36 557
Övriga fordringar		105 685	3 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	111 861	124 873
Summa kortfristiga fordringar		272 170	164 651
Kassa och bank		21 972 452	21 685 881
Summa omsättningstillgångar		22 244 622	21 850 532
SUMMA TILLGÅNGAR		144 740 136	145 004 212



BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	74 922 036	74 922 036
Upplåtelseavgifter	1 349 913	1 349 913
Summa bundet eget kapital	76 271 949	76 271 949
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 504 995	-192 000
Årets resultat	125 221	-1 312 995
Summa fritt eget kapital	-1 379 774	-1 504 995
Summa eget kapital	74 892 175	74 766 954
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	68 500 000	68 900 000
Summa långfristiga skulder	68 500 000	68 900 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	400 000	400 000
Leverantörsskulder	158 885	222 410
Aktuell skatteskuld	207 496	103 000
Övriga skulder	31 296	42 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	550 284	569 562
Summa kortfristiga skulder	1 347 961	1 337 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	144 740 136	145 004 212



KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 370 721	-8 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	699 522	709 376
Erlagd ränta	-1 245 500	-1 304 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	824 743	-603 619
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-18 067	4 573
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-89 452	224 421
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-63 525	93 139
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	74 228	-229 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727 927	-510 584
Investeringsverksamheten		
Försäljning av hyresrätter och liknande rättigheter	0	2 941 265
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 851 822
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-41 356	0
Förvärv av värdehöjande byggnadsrenovering	0	-1 399 779
Försäljning av pågående nyanläggningar och förskott avseende ma	0	250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 356	-60 336
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Förändring av likvida medel	286 571	-970 920
Likvida medel vid årets början	21 685 881	22 656 801
Likvida medel vid årets slut	21 972 452	21 685 881

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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 0,5%

Ombyggnad 1%

Värdehöjande renoveringar 2%

Byggnadsinventarier 5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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 yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Hysesintäkter bostäder	1 792 343	1 767 671
	Årsavgifter bostäder	2 798 760	2 776 666
	Hysesintäkter, p-plats	186 096	133 416
	Hysesintäkter garage	167 000	168 167
	Övriga intäkter	156 549	75 590
	Summa nettoomsättning	5 100 748	4 921 510

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	102 756	104 943
	Städ mattor	94 138	71 075
	Snöröjning sandning	61 800	38 925
	Yttre skötsel	24 750	47 583
	Reparationer och underhåll	763 043	1 853 897
	El	101 980	83 082
	Fjärrvärme	800 578	848 256
	Vatten	142 094	135 763
	Sophämtning	173 192	144 121
	Försäkring	52 001	33 716
	Tomträttsavgäld	258 900	304 425
	Fastighetsskatt	104 496	103 000
	Summa driftkostnader	2 679 728	3 768 786
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Inkasso	15 589	4 585
	Medlemsmöten och styrelsemöten	10 680	34 668
	Kameral förvaltning	107 456	113 639
	It-tjänster	6 625	3 129
	Konsultarvoden	2 641	8 552
	Banktjänster	6 722	4 084
	Advokat- och rättegångskostnader	0	13 500
	Övrigt	55 939	122 946
	Summa övriga externa kostnader	205 652	305 103
Not 5	Personal	2018	2017
	Löner och ersättningar	175 811	221 065
	Sociala kostnader	55 211	69 338
	Summa personalkostnader	231 022	290 403



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	122 730 223	120 878 401
	Värdehöjande renovering	0	1 851 822
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 730 223	122 730 223
	Ingående avskrivningar	-1 000 384	-365 946
	Årets avskrivningar	-641 428	-634 438
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 641 812	-1 000 384
	Utgående redovisat värde	121 088 411	121 729 839
	Redovisat värde byggnader	119 958 582	120 600 010
	Redovisat värde mark	1 129 829	1 129 829
	Summa redovisat värde	121 088 411	121 729 839
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	74 358 000 45 929 000	74 358 000 45 929 000
Not 7	Byggnadsinventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 498 779	99 000
	Inköp	0	1 399 779
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 498 779	1 498 779
	Ingående avskrivningar	-74 938	0
	Årets avskrivningar	-49 959	-74 938
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 897	-74 938
	Utgående redovisat värde	1 373 882	1 423 841
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Inköp	41 356	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 356	0
	Årets avskrivningar	-8 135	0
	Utgående redovisat värde	33 221	0

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	ComHem	3 017	3 917
	Tomträttsavgäld	64 725	64 725
	Bostadsrätterna	0	6 710
	Förvaltning i Östersund AB	26 738	26 239
	Övrigt	17 381	23 282
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 861	124 873

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 1 år	400 000	400 000
	Amortering inom 2 till 5 år	1 600 000	1 600 000
	Amortering efter 5 år	66 900 000	66 900 000
	Summa långfristiga skulder	68 900 000	68 900 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2021-05-28	2,32	400 000	21 900 000
SEB	2019-05-28	1,79		23 000 000
SEB	2020-05-28	1,31		24 000 000
Summa			400 000	68 900 000
Avgår kortfristig del				400 000
Summa långfristiga skulder				68 500 000

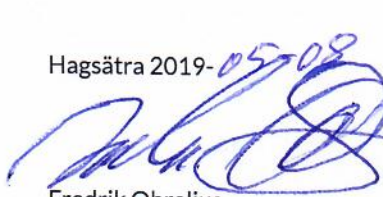
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	341 302	362 008
	Upplupna räntor	16 463	15 648
	Fastighetsel	11 419	7 855
	Fjärrvärme	110 462	120 565
	Övrigt	70 638	63 486
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	550 284	569 562

NOTER

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
	Summa ställda säkerheter	70 000 000	70 000 000

Hagsätra 2019-05-08



Fredrik Ohrelius



Christer Zetterblom



Åsa Carlström

Robert D-E

Robert Dahl-Eriksson



Javad Hashemizadeh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2019.



Alf Persson

Juristbyrån Juridikon

REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman i **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**
Svedjelandet 1, Stockholm; 769613-2286

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **BRF Svedjelandet 1** för föreningens andra verksamhetsår, omfattande räkenskapsåret **2018-01-01 – 2018-12-31**.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd samt BFNAR 2009:1 och 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Jag tillstyrker styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2019



Alf Persson