

Årsredovisning
för
Brf Trollsländan i Duvbo

769603-5406

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Trollsländan i Duvbo, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-08. Nya stadgar har antagits under 2018 och är inskickade till Bolagsverket för registrering 2019-03-01.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Trollsländan 24 i Sundbybergs kommun 1999-10-05.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 24 lägenheter samt en komplementbyggnad innehållande lägenhetsförråd och undercentral, samt 2 st fristående soprum. Den totala boytan är 1 776 kvm. Föreningen disponerar 25 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 8 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa kompletterad med Anticimex trygghetspaket.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2018 uppgick till 1 337 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 37 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 23 200 000 kr och markvärde 14 000 000 kr. Värdeår är 1999.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Teknisk förvaltning

Alice Miljövård AB har anlåtats för trappstädning och Leo Söderberg för trädgårdsskötseln och för snöröjning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1999-09-17.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 854 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 30 kr per kvm bostadsyta. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-04-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Camilla Hansson	ordförande
	Per Wedby	kassör
	Markus Almström	sekreterare
	Magnus Johansson	
Suppleant	Maria Teräs	
	Tove Westrup	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB

Tomas Jonasson ordinarie

Valberedning

Jukka Teräs sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har vi haft två lägenhetsförsäljningar och en andrahandsuthyrning. Två lån lades om till en ytterligare lite lägre ränta.

Leo Söderberg har, utöver snöskottningen, även anlitats att ta hand om trädgården. Ett antal stubbar togs bort och tre rönnar planterades mellan B och C-husen.

Enligt underhållsplanen var det planerat att takbeläggningen på B och D-husen skulle bytas, så en besiktningsman anlätades för att fastställa takens skick. Bedömningen var att de är i gott skick och bör hålla i minst 5 år till. Styrelsen beslutade därmed att flytta fram det planerade bytet i 5 år men att taken skall besiktas varje år.

Styrelsen inspekterade trapphus och förråd och konstaterade att ingen målning behövs än, samt balkongerna där bedömningen var att några behöver repareras och målas kommande år.

Dörrar till undercentralen och det stora soprummet har bytts. Vattenutkastare under trappan i A resp. B huset är borttagna för att minska risken för vattenläckor. Vattenventiler i lägenheterna är utbytta.

Regleringen av varmvattentemperaturen har inte fungerat bra under hösten och resulterat i för varm temperatur. Orsaken var att en ventil hade kärvat och som sedan åtgärdades. Uppföljning sker under 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 (31) medlemmar. Under året har 2 (2) överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris om 56 101 (55 238) kr per kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 585	1 581	1 578	1 574	1 540
Resultat efter finansiella poster	161	263	68	51	53
Soliditet (%)	61,44	60,77	59,12	58,46	57,98
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,17	1,19	1,55	2,54	3,16
Lån per kvm bostadsyta	6 753	6 926	7 316	7 433	7 606
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	32	33	35	36	37
Belåningsgrad %	38	38	40	40	41
Årsavgift per kvm	854	854	854	854	833

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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 (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 202 000	833 280	126 282	263 411	19 424 973
Disposition av föregående års resultat:		260 000	3 411	-263 411	0
Årets resultat				160 882	160 882
Belopp vid årets utgång	18 202 000	1 093 280	129 693	160 882	19 585 855

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	129 694
årets vinst	160 882
	290 576

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	260 000
i ny räkning överföres	30 576
	290 576

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 585 260	1 581 399
Övriga rörelseintäkter		-10 494	-9 328
Summa rörelseintäkter		1 574 766	1 572 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-804 878	-693 726
Övriga externa kostnader	4	-109 981	-108 527
Avskrivningar	5	-357 395	-357 395
Summa rörelsekostnader		-1 272 254	-1 159 648
Rörelseresultat		302 512	412 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 630	-149 997
Summa finansiella poster		-141 630	-149 011
Resultat efter finansiella poster		160 882	263 411
Årets resultat		160 882	263 411

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 811 663	31 169 058
Summa materiella anläggningstillgångar		30 811 663	31 169 058
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		30 838 263	31 195 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	849 918	572 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 406	87 440
Summa kortfristiga fordringar		942 324	659 765
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		98 327	110 644
Summa kassa och bank		98 327	110 644
Summa omsättningstillgångar		1 040 651	770 409
SUMMA TILLGÅNGAR		31 878 914	31 966 067

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 202 000	18 202 000
Fond för yttre underhåll		1 093 280	833 280
Summa bundet eget kapital		19 295 280	19 035 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		129 694	126 282
Årets resultat		160 882	263 411
Summa fritt eget kapital		290 576	389 694
Summa eget kapital		19 585 856	19 424 974
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 701 922	12 008 986
Summa långfristiga skulder		11 701 922	12 008 986
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	292 064	292 064
Leverantörsskulder		116 133	38 927
Skatteskulder		3 046	2 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	179 893	198 261
Summa kortfristiga skulder		591 136	532 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 878 914	31 966 067

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		160 882	263 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		357 395	357 395
Förändring skatteskuld/fordran		196	397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		518 473	621 203
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	2 741
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 966	-28 494
Förändring av leverantörsskulder		77 206	-20 229
Förändring av kortfristiga skulder		-18 368	895
Kassaflöde från den löpande verksamheten		572 344	576 117
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-307 064	-692 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-307 064	-692 064
Årets kassaflöde		265 280	-115 947
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		656 912	772 859
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		922 192	656 912

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 516 380	1 516 359
P-plats och garage	72 240	67 920
Hysesbortfall, p-plats ej moms	-3 360	-2 880
	1 585 260	1 581 399

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	2 125	0
Trädgårdsskötsel	108 850	58 453
Kostnader i samband med städdagar	8 026	5 825
Städkostnader	30 000	45 625
Snöröjning/sandning	33 601	27 644
Hisskostnader	24 844	19 694
Reparationer	18 844	46 745
Hissreparationer	4 138	1 750
Trädgård och utemiljö	0	35 488
Planerat underhåll	122 411	41 241
El	29 420	30 478
Värme	232 034	225 702
Vatten och avlopp	54 864	30 836
Avfallshantering	46 786	41 638
Försäkringskostnader	51 893	46 168
Kabel-tv	18 730	18 439
Bredband	18 000	18 000
Förbrukningsmaterial	313	0
	804 879	693 726

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	32 088	31 560
Porto	1 500	1 500
Föreningsgemensamma kostnader	612	5 185
Revisionsarvode	10 938	10 625
Ekonomisk förvaltning	57 627	55 252
Bankkostnader	3 080	3 055
Övriga poster	4 136	1 350
	109 981	108 527

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	32 900 000	32 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 900 000	32 900 000
Ingående avskrivningar	-3 950 942	-3 593 547
Årets avskrivningar	-357 395	-357 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 308 337	-3 950 942
Redovisat värde mark	2 220 000	2 220 000
Utgående värde mark	2 220 000	2 220 000
Utgående redovisat värde	30 811 663	31 169 058
Taxeringsvärden byggnader	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	37 200 000	37 200 000

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	26 600	26 600
	26 600	26 600

14 st aktier à 1 900 kr.

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	26 052	26 057
Avräkningskonto förvaltare	823 866	546 268
	849 918	572 325

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
ComHem Kvartal 1	4 784	4 682
Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning Kvartal 1	15 188	14 813
Trygg-Hansa	44 137	40 125
Anticimex	1 946	1 919
Securitas	7 925	7 515
Telia	427	386
Sundbybergs Bredband AB	18 000	18 000
	92 407	87 440

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1	2021-06-16	5 775 000	5 850 000
Nordea	0,69	2019-06-20	1 356 986	1 371 050
Nordea	1,4	2021-05-12	482 000	524 000
Swedbank Hypotek	1,65	2019-10-25	380 000	556 000
Swedbank Hypotek	1,39	2020-06-17	4 000 000	4 000 000
Agår kortfristig del			-292 064	-292 064
			11 701 922	12 008 986

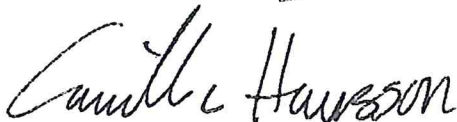
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	17 081	28 035
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Förutbetalda avgifter och hyror	116 224	121 519
Fastighetsel	3 156	3 116
Fjärrvärme	31 806	29 091
Avfallskostnader	623	0
Snöröjning		5 500
	179 890	198 261

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	16 918 000	16 918 000
	16 918 000	16 918 000

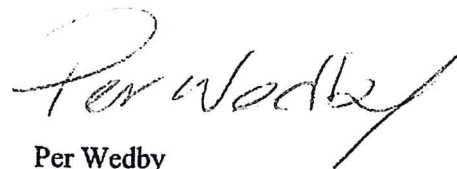
Sundbyberg den 26/3 2019.



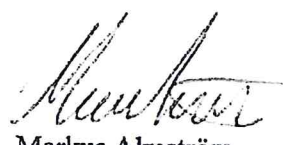
Camilla Hansson
Ordförande



Magnus Johansson



Per Wedby



Markus Almström

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Jonasson
Godkänd revisor