

Årsredovisning 2018

BRF SVARTVIKEN
769611-2957

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Handwritten signatures and initials:
A large signature, possibly "A. H. W."
Below it, the initials "SS" and "Jb" are written.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-08-27.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:287 på adressen Kungsvägen 6A-F i Kungsängen. Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 7 625 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector.

Styrelsens sammansättning

Jan Grenler	Ordförande
Alexander Ström	Vice ordförande
Christina Casselholm	Sekreterare
Karl-Erik Lindholm	Ekonomiansvarig
Roland Lindegren	Ledamot
Maria Ljung Jonsson	Suppleant
Inger Stolth	Suppleant

Firmaeckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden

Under året utfört underhåll

Sommaren	Obligatorisk ventilationskontroll
Sommaren	Brandskyddkontroll med åtgärder
Hösten	Inspektion från Anticimex

Handwritten signatures and initials: "OK", "LS", "m", "10", "W".

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltare	Sweax AB
Energiövervakning	Enex AB
Markskötsel	MK Trädgård AB
Städning	Glans & Fresh (fd Soma Städ AB)
Kabel-TV	Telenor
Internet	B2 Bredband

Övrig verksamhetsinformation

Under våren kunde bergvärmeanläggningen tas i bruk och samtliga markarbeten återställas. Sedan maj sker all uppvärmning av våra lägenheter och varmvatten enbart med bergvärme och fjärrvärmeavtalet med E.ON kunde avslutas.

Ett antal medlemmar anmälde felaktigheter i sina terrassdörrar vilket åtgärdats under hösten.

Nya allergenfilter till tilluftventilerna i lägenheterna delades ut under februari månad.

Som vanligt har föreningens julgran lyst upp området från första advent.

Styrelsen har under året gett ut ett informationsblad, efter varje styrelsemöte med korta notiser från mötena. Informationsbladet har satts upp på anslagstavlor på portarna samt lagts ut på föreningens hemsida.

Underhållsplan

Styrelsen arbetar långsiktigt med att försöka överblicka omfattningen av det underhåll som ständigt krävs av fastigheten och därmed försöka åstadkomma en ekonomi som är fortsatt stabil.

Till vår hjälp använder vi en översiktlig Underhållsplan, som är ett levande dokument och ständigt är utsatt för översyn, komplettering och förändring. Underhållsplanen finns presenterad på särskild bilaga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Investeringen i vår bergvärmeanläggning blev något dyrare än beräknat varför styrelsen tagit upp ett kortfristigt lån på 500 000 kronor. Investeringen medför dock lägre driftkostnader varför styrelsen kunnat besluta om en sänkning av avgiften med 5% från årsskiftet.

Som framgår av resultat och balansräkning är ekonomin i balans och uppvisar ett positivt resultat.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut ett sparkapital på SBAB på 501 585 kronor samt i likvida medel 1 934 889 kronor.

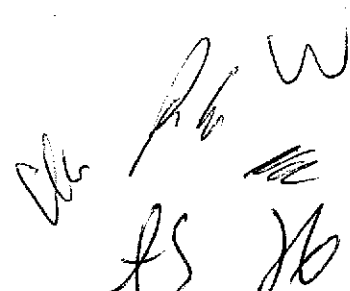
Amortering sker med 1 200 000 kronor per år på det lån som har högst ränta (1,96%).

Förändringar i avtal

För leverans av tv-tjänster har styrelsen tecknat ett nytt avtal med Telenor. Det nya avtalet innebär tillgång till ytterligare tjänster.

Även för föreningens internetuppkoppling har nytt avtal tecknas med B2Bredband som också ger medlemmarna tillgång till uppkoppling på 1Gb.

Föreningen har också fått ny försäkringsgivare i Protector, med oförändrade villkor.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 054 432	6 017 665	6 034 946	6 006 708
Resultat efter fin. poster	833 456	193 014	424 852	816 385
Soliditet, %	62	62	63	62
Yttre fond	2 427 702	2 195 940	1 964 178	1 735 452
Taxeringsvärde	98 646 000	98 646 000	98 646 000	94 675 000
Bostadsyta, kvm	7 625	7 625	7 625	7 625
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	690	690	690	690
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 528	8 620	8 122	8 266
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	1,45	2,07	2,17
Belåningsgrad, %	37,70	39,25	36,80	37,11

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	101 432 000	-	-	101 432 000
Fond, yttre underhåll	2 195 940	-	231 762	2 427 702
Balanserat resultat	3 495 584	193 014	-231 762	3 456 835
Årets resultat	193 014	-193 014	833 456	833 456
Eget kapital	107 316 537	0	833 456	108 149 994

OK
AS
26

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 456 835
Årets resultat	<u>833 456</u>
Totalt	4 290 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	295 938
Att från yttre fond i anspråk ta	-137 656
Balanseras i ny räkning	<u>4 132 010</u>
	4 290 292

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Ch. P. W
AS H

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 054 432	6 017 665
Rörelseintäkter		61 133	1 571
Summa rörelseintäkter		6 115 565	6 019 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 907 923	-3 644 613
Övriga externa kostnader	8	-167 748	-172 911
Personalkostnader	9	-262 327	-253 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 008 582	-832 742
Summa rörelsekostnader		-4 346 580	-4 903 493
Rörelseresultat		1 768 985	1 115 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		736	2 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-936 265	-925 577
Summa finansiella poster		-935 529	-922 729
Resultat efter finansiella poster		833 456	193 014
Årets resultat		833 456	193 014

Oh
AS 26

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	172 492 426	167 458 802
Markanläggningar	12	221 012	234 008
Pågående projekt		0	4 017 113
Summa materiella anläggningstillgångar		172 713 438	171 709 923
Summa anläggningstillgångar		172 713 438	171 709 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 096	5 948
Övriga fordringar	14	24 292	24 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	166 855	164 276
Summa kortfristiga fordringar		222 243	195 169
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 368 795	2 461 740
Summa kassa och bank		1 368 795	2 461 740
Summa omsättningstillgångar		1 591 038	2 656 910
Summa tillgångar		174 304 477	174 366 833

Clare
AS 20

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 432 000	101 432 000
Fond för yttre underhåll		2 427 702	2 195 940
Summa bundet eget kapital		103 859 702	103 627 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 456 835	3 495 584
Årets resultat		833 456	193 014
Summa fritt eget kapital		4 290 292	3 688 597
Summa eget kapital		108 149 994	107 316 537
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	64 029 002	64 812 339
Summa långfristiga skulder		64 029 002	64 812 339
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 003 976	916 663
Leverantörsskulder		383 927	436 268
Skatteskulder		13 390	88 144
Övriga kortfristiga skulder		-120	-3 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	724 308	800 365
Summa kortfristiga skulder		2 125 481	2 237 956
Summa eget kapital och skulder		174 304 477	174 366 833

U. R. W
AS Jo

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Svartviken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	5-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	24 720	21 840
Hysesintäkter, p-platser	460 130	443 300
Årsavgifter, bostäder	5 260 248	5 260 248
Övriga intäkter	370 467	293 848
Summa	6 115 565	6 019 236

Handwritten signatures and initials: "W", "SS", "76", and other illegible marks.

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	186 316	120 526
Fastighetsskötsel	376 944	408 394
Snöskottning	57 225	42 950
Städning	144 944	143 156
Trädgårdsarbete	9 224	8 227
Övrigt	2 550	0
Summa	777 203	723 253

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	0	82 697
Reparationer	283 380	139 727
Summa	283 380	222 424

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Vattenskada Lgh 3421302	87 248	152 695
OVK	25 125	0
Terass lgh 252	28 896	0
Utbyte av frånluftsfläktar	7 969	0
Stamspolning	0	74 900
Allergenfilter	0	39 235
Fönsterbleck	0	21 950
Förstudio Bergvärme	0	41 279
Ev Mögel	0	232 797
Målning Parkeringsplatser	0	20 219
Målning 2017	0	99 375
Garagetak	0	132 904
Kontroll av elcentralerna	0	47 277
Vattenskada lgh 4240901	0	2 313
Trasiga terassdörrar	0	16 486
Summa	149 238	881 430

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	423 272	107 795
Sophämtning	208 094	205 985
Uppvärmning	302 928	805 089
Vatten	210 650	202 724
Summa	1 144 944	1 321 593

Handwritten signature and initials:
 W
 SS
 26

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	126 229	153 757
Fastighetsförsäkringar	118 518	91 931
Fastighetsskatt	138 790	136 810
Kabel-TV	169 246	113 415
Övrigt	375	0
Summa	553 158	495 913

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	11 365	1 615
Juridiska kostnader	2 375	3 438
Kameral förvaltning	75 704	73 876
Revisionsarvoden	13 750	13 750
Övriga förvaltningskostnader	64 554	80 233
Summa	167 748	172 911

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	0	6 000
Sociala avgifter	56 727	47 876
Styrelsearvoden	205 600	199 350
Summa	262 327	253 226

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	935 610	924 534
Övriga räntekostnader	655	1 043
Summa	936 265	925 577

Handwritten signatures and initials:
C. M. W
S
H

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	173 559 338	173 559 338
Årets inköp	6 029 210	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>179 588 548</u>	<u>173 559 338</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 100 536	-5 280 804
Årets avskrivning	-995 586	-819 732
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 096 122</u>	<u>-6 100 536</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>172 492 426</u>	<u>167 458 802</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 254 000	77 254 000
Taxeringsvärde mark	21 392 000	21 392 000
Summa	<u>98 646 000</u>	<u>98 646 000</u>

Not 12, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	260 000	260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>260 000</u>	<u>260 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-25 992	-12 996
Årets avskrivning	-12 996	-12 996
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-38 988</u>	<u>-25 992</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>221 012</u>	<u>234 008</u>

Not 13, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	122 538	122 538
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>122 538</u>	<u>122 538</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-122 538	-122 524
Avskrivningar	0	-14
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-122 538</u>	<u>-122 538</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] W
 ES
 16

Not 14, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	24 292	24 945
Summa	24 292	24 945

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	33 013	26 663
Försäkringspremier	45 155	27 470
Förvaltning	19 690	18 926
Kabel-TV	42 166	44 406
Räntor	11 044	8 006
Uppvärmning	0	10 430
Vatten	-1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 788	28 375
Summa	166 855	164 276

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2021-10-30	1,09 %	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek	2020-01-30	1,44 %	17 878 998	17 878 998
Stadshypotek	2023-01-30	1,96 %	18 650 004	19 850 004
Stadshypotek	2020-12-30	0,95 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2019-05-16	0,65 %	500 000	
Summa			65 029 002	65 729 002
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>1 000 000</i>	

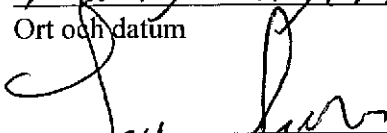
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	75 543	10 531
Fastighetsskötsel	8 394	8 125
Förutbetalda avgifter/hyror	478 298	499 884
Löner	103 800	103 800
Sociala avgifter	20 900	20 900
Uppvärmning	0	126 425
Utgiftsräntor	2 098	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 275	10 700
Summa	724 308	800 365

Handwritten signatures and initials:
 CC
 AS
 W
 J


Not 18, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	72 889 000	72 889 000
Summa	72 889 000	72 889 000

Underskrifter

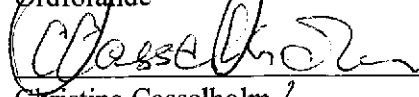
Kungsängen, 2019 - 04 - 15
Ort och datum



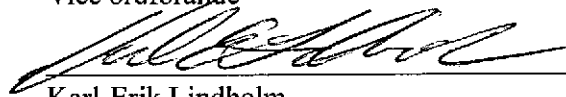
Jan Grenler
Ordförande




Alexander Ström
Vice ordförande



Christina Casselholm
Sekreterare

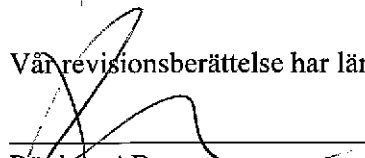


Karl-Erik Lindholm
Ekonomiansvarig



Roland Lindegren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 25



Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svartviken
Organisationsnummer 769611-2957**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svartviken för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svartviken för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-25


Revisor AB
David Walman
Revisor