



Årsredovisning för  
**Brf Strandvillorna i Täby**

769608-8439

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvillorna i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

Alla belopp redovisas i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet omfattar 5 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 40 bostadsrätter belägna i kvarteret Hydroplanet 1 i Täby kommun. Den totala boarean är ca 4 145 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsfördelning:

20 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Gemensamhetsanläggningar

2007 bildades en gemensamhetsanläggning, Södra Catalinagränds Samfällighetsförening (SCS), tillsammans med övriga föreningar i den södra delen av området för drift och underhåll av bl a gator, VA-ledningar, garage, P-platser och belysning (totalt sju stycken anläggningar som inte ligger under kommunens ansvar).

2010 bildades Hågernäs Strands Forum (HSF) som utgör ett forum för samtliga bostadsrättsföreningar vid Hågernäs Strand för hantering av frågor av gemensamt intresse och gemensam information.

### Fastighetens tekniska status och långsiktiga värde

Under 2006 genomfördes en professionell utredning och ett upprättande av en underhålls- och förvaltningsplan för föreningen. Den fastställer en avsättning till föreningens fond för yttre underhåll med minst 204 000 kronor (motsvarande ca 50kr/m<sup>2</sup> boarea). Dessa fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten i enlighet med föreningens stadgar.

### Avskrivningar på byggnader

Fram t o m år 2013 har avskrivningar gjorts med successivt årligt ökande belopp, med målsättningen att uppnå en fast avskrivningsnivå på 650 000 kronor år 2016, vilket skulle motsvara 0,50 % av byggnadernas anskaffningsvärde. Emellertid kom Bokföringsnämnden med nya regler under 2014, vilka kräver rak avskrivning (samma belopp varje år). I samråd med vår revisor har avskrivningstakten fastställts till 120 år, räknat från byggnadsåret, och den årliga avskrivningen uppgår därmed till 1 160 000 kr from 2014. Innan dess var avskrivningen enbart 650 000 kr per år.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har jouravtal med WIAB som inkluderar tekniskt underhåll och felanmälan. Vissa förvaltningsuppgifter sköts dock i egen regi, som tex. smärre fastighetsärenden av Anders Wenning och parkerings-, förråds- och nyckelärenden av Gunnar Anderling.

### Trädgårdsgrupp

Det finns en trädgårdsgrupp som inför styrelsen ansvarar för att omgärdande mark med träd, buskar och gräsmattor sköts på ett trevligt sätt. Arbetet utförs via ett avtal med Bokdal Trädgårdsanläggning AB. Sammankallande i trädgårdsgruppen har varit Ellen Svensson (Hus 2, nr 47).

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Norrorts Boservice AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt fokusera på frågor som bedömts vara viktiga för föreningens utveckling och fastighetens långsiktiga värdeutveckling, såsom ekonomi och rationell administration, löpande uppdatering av leverantörsavtal och leverantörsfrågor, drift och underhåll, medlemsfrågor samt föreningens förhållande till samfällighetsföreningen och kommunen.

d



### Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Genomsnittlig skuldränta %	1,3	1,4	1,5	1,9
Lån per kvm bostadsyta kr	7 448	7 526	7 711	7 934
Fastighetens belåningsgrad %	19,3	19,4	19,7	20,1
Lån i förhållande till tax.värde %	38,9	39,3	40,3	42,6
Genomsnittlig årsavgift kr/m <sup>2</sup>	656	656	656	656
Nettoomsättning	2 950 413	3 148 328	3 231 619	3 239 348
Resultat efter finansiella poster	-922 968	-423 391	-275 632	-358 614
Resultat före avskrivningar	242 789	742 366	890 125	807 143
Soliditet, %	80	80	80	80

### Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 343 000	2 264 038	-1 927 614	-423 391
Disposition av föregående års resultat		225 000	-648 390	423 391
Årets resultat				-922 968
Belopp vid årets utgång	130 343 000	2 489 038	-2 576 004	-922 968

### Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-2 576 004
Årets resultat	-922 968
	<u>-3 498 972</u>

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas så att

Till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	240 000
I ny räkning överförs	-3 738 972
	<u>-3 498 972</u>

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

d

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	160 026 420	161 186 420
Installationer	6	80 596	86 353
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 107 016</b>	<b>161 272 773</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>160 107 016</b>	<b>161 272 773</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	152 556	143 591
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>152 556</b>	<b>143 593</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		666 658	815 451
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>666 658</b>	<b>815 451</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>819 214</b>	<b>959 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>160 926 230</b>	<b>162 231 817</b>

d

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med start 2014 enligt en rak avskrivningsplan beräknat på 120 år.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

### Not 1 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter bostad	2 719 668	2 719 668
Hysesintäkter garage	187 200	278 680
Hysesintäkter p-plats	39 800	59 750
Hysesintäkter el p-plats	3 631	-
Övriga intäkter	114	480
	<u>2 950 413</u>	<u>3 058 578</u>

### Not 2 Driftskostnader

Trädgårdsskötsel	85 253	158 706
Städning	70 010	83 280
Sommar/vinterunderhåll	50 490	33 740
Gemensamhetsanläggning	226 040	190 578
Hiss kostnader	91 827	87 188
Löpande underhåll	98 608	165 580
Fasadarbeten	574 794	-
El	55 611	47 049
El laddstolpar	4 495	-
Värme	530 059	549 480
Vatten	77 520	98 190
Sophämtning	70 785	74 463
Fastighetsförsäkring	42 357	47 589
Kabel-TV	142 307	146 728
Städdag / aktivitet	1 373	258
Fastighetsskatt *	-13 611	94 430
	<u>2 107 918</u>	<u>1 777 259</u>

\*Föreningen har felaktigt blivit debiterad dubbel fastighetsskatt för sin andel av Hangaren 2013-2017. Rättelse har gjorts under året och 86.510 kr har korrigerats varför kontot för fastighetsskatt är negativt.

0

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	19 952	22 405
Handelsbanken	9 066	17 946
Förutbetald kabel tv	35 579	37 883
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	13 390	12 602
Gemensamhetsanläggning	66 270	47 120
Övriga förutbetalda kostnader	8 299	5 635
	<u>152 556</u>	<u>143 591</u>

### Not 8 Långfristiga skulder

	Villkor	Ränta		
Stadshypotek	2019-04-30	1,15 %	9 460 432	9 565 780
Stadshypotek	2020-03-30	1,40 %	11 534 585	11 654 429
Stadshypotek	2021-09-01	1,14 %	9 875 000	9 975 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-325 192	-325 192
			<u>30 544 825</u>	<u>30 870 017</u>

Fastighetsinteckningar 38 400 000 38 400 000

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearv	90 000	90 000
Upplupna sociala kostnader	28 000	28 000
Upplupna utgiftsräntor	13 612	13 754
Förskottsbelagd årsavgift	240 043	241 653
Ei	12 089	6 588
Städning	-	6 966
Värme	65 294	65 868
Snöröjning	5 875	-
Övriga upplupna kostnader	232	4 002
	<u>469 145</u>	<u>470 831</u>

Täby den

13 mars 2019

Nils Förberg  
Ordförande

Kerstin Rendahl  
Ledamot

Ann Wånander  
Ledamot

Anders Wenning  
Ledamot

Gunnar Anderling  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

28/3 - 2019

Carina Toresson  
Toresson Revision

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2019



Carina Toresson

## **KALLELSE med KOMPLETTERAD DAGORDNING, se pkt 17**

Styrelsen för Brf Strandvillorna i Täby kallar härmed till  
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA  
TISDAGEN DEN 23 APRIL 2019, KLOCKAN 19.00  
UMAMI CAFÉ, CATALINATORGET 1

---

### **DAGORDNING**

Stämman öppnas

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ombud
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor
15. Val av valberedning
16. Fasadfrågan
17. Kapitaltillskott
18. Övriga ärenden
19. Avslutning av föreningsstämman

Hjärtligt välkomna!  
*Styrelsen*