

Förvaltningsberättelse Brf Björken 9

Styrelse och revisorer

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Björken 9 har under verksamhetsåret 2018 haft följande sammansättning:

Jan-Erik Larsson	ordinarie ledamot, ordförande
Tommy Mårtensson	ordinarie ledamot, kamrer
Lars Engstrand	ordinarie ledamot, sekreterare
Bengt-Helin	ordinarie ledamot, ansvarig teknisk
Ola Sanderson	suppleant
Knut Ramel	suppleant

Revisor har varit Erik Kramming. Revisorssuppleant har varit Michael Käbin.

Valberedningen har bestått av Christina Dorph och Irene Harlin

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj

Styrelsen har under året sammanträtt 7 gånger.

Av föreningens 23 medlemslägenheter har två överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt fyra parkeringsplatser till medlemmar.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Under året har ingen ersättning utgått till styrelsen.

Förvaltningen av fastigheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av SBC. De har även ansvarat för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Maries Städ svarar för trapphusstädning. Föreningen har avtal med CC Plåt & Tak AB för snöskottning och besiktning av tak under vintersäsongen.

Föreningen har tillsammans med grannföreningarna lagt ut vinterunderhåll och städning av Stureparksgatan till PEAB.

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1895-1896, och består av två flerbostadshus och ett mindre envånings gårdshus.

Byggnadens totalyta är 2 728 kvadratmeter.

Byggnaden genomgick en fullständig renovering under åren 1972-1974 i samband med föreningens bildande.

Under 2009 målades samtliga fönster i byggnaderna utvändigt.

Under 2010 gjordes en omfattande tak- och fasadrenovering som innebar att samtliga tak lades om och att samtliga fasader putsades och färgades. Utgifter för tak- och

fasadrenoveringen, ca 6 miljoner kr, är av långsiktig karaktär och har därför aktiverats och skrivs av på 40 år.

Under 2013 renoverades gården vilket innebar att nya planteringsytor skapades och ny markbeläggning lades på plats. Projektet omfattade även ny belysning och cykelparkering.

Under 2014/2015 genomfördes en omfattande renovering av trapphusen då elledningar frästes in i väggarna som därefter spacklades och målades. Väggarna i entréerna dekormålades och golven rengjordes. Även belysningen moderniserades och byttes i hela trapphuset.

Under 2015/16 byttes hiss på Floraparkssidan.

Väsentliga händelser för föreningen under året

Den tidigare konstaterade vattenskadan från Sanderssons terrass har nu åtgärdats. En tidigare konstaterad vattenskada i Oshers lägenhet har åter blivit aktiv. Trolig orsak är läckage från den ovanliggande terrassen (Engstrands lägenhet). Reparation inklusive återställande av terrassen kommer förmodligen att göras under 2019. Offerter skall inhämtas.

En omfattande vattenskada har under året inträffat i Roth/Dorphs lägenhet till följd av vattenläcka i rörsystemet. Reparationen som påbörjades under 2018 avslutas i mars 2019. Kostnader för vattenskadan täcks av föreningens försäkring.

I en lägenhet som renoverats omfattande (Tidholms/Karlssons lägenhet), har partiellt stambyte skett.

Under tidigare år har styrelsen några gånger under året distribuerat informationsbrev till medlemmarna för att informera om vad som sker i fastigheten. Framöver kommer styrelsen mera frekvent och kortfattat under året informera om diskussioner och beslut på styrelsemöten.

Ekonomi

Årets rörelseintäkter och resultat samt finansiell ställning

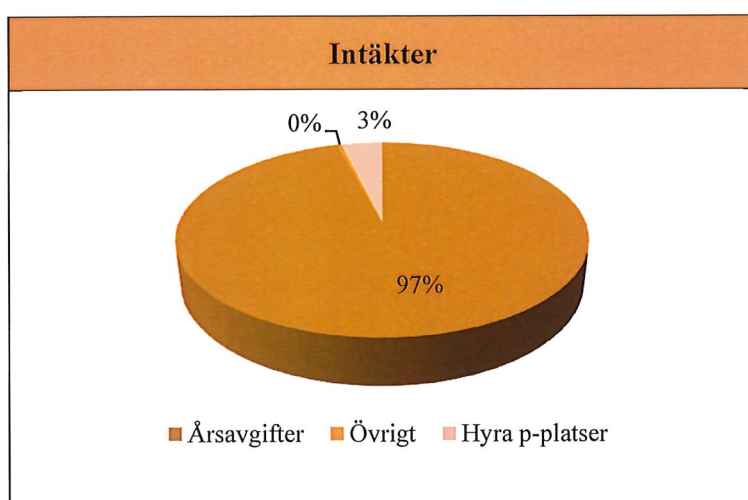
Föreningen har under året haft oförändrade medlemsavgifter varför årsavgifter är i stort sett oförändrade. Minskning i övriga intäkter avser minskade försäkringsersättningar för skador och minskade vidaredebitering av utgifter till medlemmar. Vidaredebitering under 2017 avsåg utgifter i samband med OVK besiktning.

Föreningens resultat blev en förlust på 649 202 kr jämfört med en vinst på 27 955 kr föregående år. Resultatförsämringen, ca 677 000 kr, förklaras av betydande reparations- och underhållskostnader under 2018. Årets reparations- och underhållskostnader netto av övriga intäkter som avser bruttoredovisning av försäkringsersättning och vidaredebitering på medlemmar för dessa kostnader, var ca 897 000 att jämföras med ca 282 000 kr föregående år. Betydande underhållskostnader netto har varit renovering av vindsvånings terrass, 450 000 kr, olika vattenskador, 130 000 kr, återställning trapphus efter fiberinstallation, 56 000 kr, samt partiell stamrenovering, 72 000 kr. Ej årligen återkommande reparations- och underhållskostnader, 560 092 kr (föregående år 216 285 kr), föreslås disponeras genom att yttre reparationsfonden tas i anspråk.

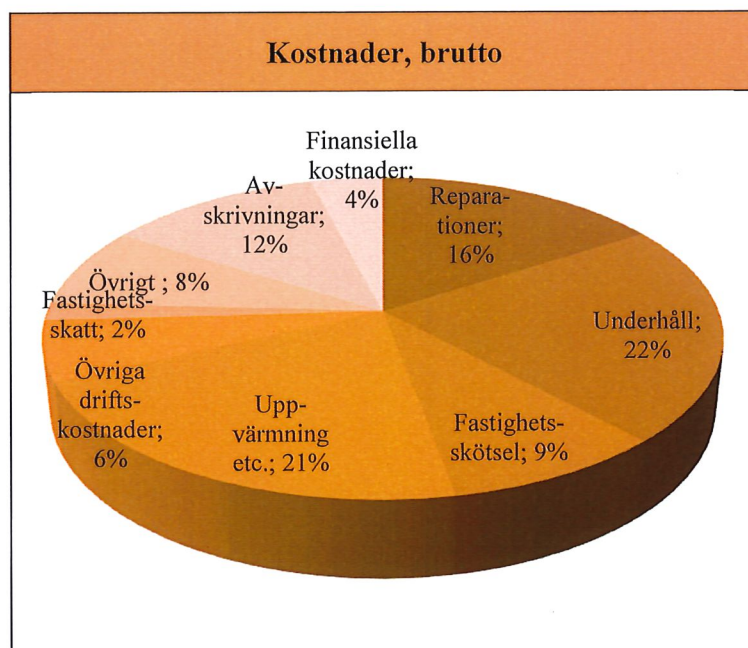
Avskrivningar är något högre än föregående år då avskrivning av balkonger och altandörrar med ett totalt anskaffningsvärde på ca 1,7 mkr, påbörjades 2018. Räntekostnader har minskat något jämfört med föregående år framför allt till följd av amortering av föreningens låneskulder.

Likvida medel uppgick vid årets slut till 447 201 kr jämfört med 610 036 kr föregående år, en minskning med ca 163 000 kr. Minskningen är huvudsakligen hänförlig till årets förlust exklusive avskrivningar, 338 000 kr, och amortering av lån, 245 000. Dessa utbetalningar motverkades av att ett betydande underhållsprojekt under året, 423 000 kr, slutfördes i början av 2019.

Fördelning av intäkter och kostnader



Intäkter per kvadratmeter (kr)	
Avgifter/totalyta	656
Övriga intäkter/totalyta	20



Kostnader, brutto (kr) per kvadratmeter (totalyta)	
Reparationer	143
Underhåll	205
Fastighetsskötsel och övriga driftkostnader	80
Värme och fasta taxor	191
Fastighetsskatt	14
Övriga drifts- och externa kostnader	131
Avskrivningar	114
Finansiella kostnader	34

Nyckeltal (kr)	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter/kvm totalyta	656	626	622	627	606
Lån/kvm totalyta	1 211	1 301	1 365	2 202	2 273
Elkostnad/kvm totalyta	14	13	12	10	13
Värmekostnad/kvm totalyta	141	137	135	126	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	23	15	11

Väsentliga händelser för föreningen efter årets utgång

För att finansiera underskottet under 2018 och bedömda underhålls- och reparationsprojekt under 2019, har ett lån på 1 mkr upptagits i början av 2019.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Styrelsen är ansvarsförsäkrad genom Trygg Hansa.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	628 290
Årets resultat	- 649 202
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 277 614
Summa balanserat resultat	- 298 526
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	560 092
att i ny räkning överförs	261 566

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-649 202
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	628 290
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-277 614
summa balanserat resultat	-298 526

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

560 092
261 566

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 790 468	1 783 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 840	284 606
Summa rörelseintäkter		1 845 308	2 067 714
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 894 215	-1 472 650
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 743	-190 937
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-311 697	-277 493
Summa rörelsekostnader		-2 400 656	-1 941 080
RÖLSERESULTAT		-555 348	126 633
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 904	-99 278
Summa finansiella poster		-93 854	-98 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-649 202	27 955
ÅRETS RESULTAT		-649 202	27 955

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	
	12 968 600	13 280 297
Summa materiella anläggningstillgångar	12 968 600	13 280 297
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 968 600	13 280 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	Not 8	
	47 325	50 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	
	33 568	82 258
Summa kortfristiga fordringar	80 893	132 784
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		
	447 201	610 036
Summa kassa och bank	447 201	610 036
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	528 094	742 819
SUMMA TILLGÅNGAR	13 496 693	14 023 116

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 239 956	4 239 956
Upplåtelseavgifter		2 325 000	2 325 000
Kapitaltillskott		1 679 091	1 679 091
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 130 364	1 069 035
Balkongfond		24 450	12 000
Summa bundet eget kapital		9 398 861	9 325 082
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		350 676	384 050
Årets resultat		-649 202	27 955
Summa fritt eget kapital		-298 526	412 005
SUMMA EGET KAPITAL		9 100 335	9 737 087
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,13	3 129 495	3 374 495
Summa långfristiga skulder		3 129 495	3 374 495
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,13	175 000	175 000
Leverantörsskulder		158 868	168 897
Skatteskulder		2 350	1 844
Övriga skulder		0	11 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	930 645	554 593
Summa kortfristiga skulder		1 266 863	911 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 496 693	14 023 116

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar av långsiktig karaktär	20-40 år	20-40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Markinventarier	20 år	20 år
Balkonger	45 år	45 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 715 786	1 706 872
Hyror garage/parkering	72 000	68 400
Överlåtelse/pantsättning	2 688	7 840
Öresutjämning	-6	-4
	1 790 468	1 783 108

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	27 560	165 871
Övriga intäkter	27 280	118 735
	54 840	284 606

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 508	26 526
	Fastighetsskötsel beställning	2 228	7 514
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 872	38 222
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 538	6 388
	Snöröjning/sandning	17 813	18 715
	Städning entreprenad	52 089	52 867
	Städning enligt beställning	0	17 375
	Mattvätt/Hyrmattor	22 018	21 423
	Hissbesiktning	11 006	6 707
	Myndighetstillsyn	0	10 000
	Bevakning	11 894	10 824
	Gemensamma utrymmen	3 695	2 438
	Gård	1 035	5 586
	Serviceavtal	21 225	15 548
	Förbrukningsmateriel	2 171	1 263
	Fordon	199	0
		218 291	241 396
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 302	0
	Entré/trapphus	0	20 000
	Lås	220	1 829
	VVS	60 996	26 922
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 657
	Ventilation	26 716	87 195
	Elinstallationer	6 690	4 068
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 645	14 929
	Hiss	43 361	8 608
	Fönster	2 860	0
	Balkonger/altaner	0	1 500
	Mark/gård/utemiljö	0	10 368
	Skador/klotter/skadegörelse	0	49 000
	Vattenskada	232 609	118 213
		391 399	350 289
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	58 088
	Entré/trapphus	55 756	0
	Stambyte	74 841	19 937
	Ventilation	0	72 500
	Bredband	0	28 800
	Balkonger/altaner	429 495	36 960
		560 092	216 285
	Taxebundna kostnader		
	El	37 869	34 623
	Värme	384 074	374 184
	Vatten	48 073	45 875
	Sophämtning/renhållning	51 573	50 725
	Grovsopor	0	3 590
		521 589	508 997
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 912	64 916
	Kabel-TV	31 868	25 979
	Bredband	64 732	29 163
		163 512	120 058
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 332	35 625
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 894 215	1 472 650

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	8 968	9 190
	Förvaltning	0	16 000
	Föreningskostnader	1 921	3 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 460
	Förvaltningsarvode	70 712	69 150
	Förvaltningsarvoden övriga	8 438	6 560
	Administration	5 506	17 766
	Konsultarvode	99 198	66 811
		194 743	190 937
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	52 200	52 200
	Förbättringar	228 486	194 282
	Markanläggning	18 255	18 255
	Markinventarier	12 756	12 756
		311 697	277 493
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 931 328	13 252 237
	Nyanskaffningar	0	1 679 091
	Utgående anskaffningsvärde	14 931 328	14 931 328
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 651 031	-1 373 538
	Årets avskrivningar enligt plan	-311 697	-277 493
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 962 728	-1 651 031
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 968 600	13 280 297
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 217 000	28 217 000
	Taxeringsvärde mark	64 321 000	64 321 000
		92 538 000	92 538 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	538 000	538 000
		92 538 000	92 538 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	47 325	47 325
	Fordringar	0	3 201
		47 325	50 526

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Kabel-TV	8 027	7 985
	Försäkring	0	49 718
	Förvaltningsarvode	25 541	24 555
		33 568	82 258

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 069 035	1 364 254
	Reservering enligt stadgar	277 614	277 614
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-216 285	-572 833
	Vid årets slut	1 130 364	1 069 035

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB	4,090 %	955 000	955 000	2021-12-28
	SEB	1,030 %	362 500	387 500	2019-08-28
	SEB	1,080 %	986 995	1 136 995	2019-07-28
	SEB	4,090 %	1 000 000	1 000 000	2021-12-28
	SEB	5,110 %	0	70 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		3 304 495	3 549 495	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-175 000	-175 000	
			3 129 495	3 374 495	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 429 495 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Värme	52 795	56 731
	Ränta	2 458	2 337
	Avgifter och hyror	451 935	364 937
	Ventilation	0	72 500
	Balkonger/altaner	423 457	58 088
		930 645	554 593

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 530 000	6 530 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Jan-Erik Larsson
Ordinarie ledamot/Ordförande

Tommy Mårtensson
Ordinarie ledamot/Kassör

Lars Engstrand
Ordinarie ledamot/Sekreterare

Bengt-Erik Helin
Ordinarie ledamot/Ansvarig teknik

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Erik Kramming
Revisor