

Årsredovisning

för

Brf Nya Läkarvillan, Värmdö

769624-6441

Räkenskapsåret

2018

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nya Läkarvillan, Värmdö intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 29 juni 2019. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Värmdö den 29 juni 2019

Ann Svallner

Årsredovisning

för

Brf Nya Läkavillan, Värmdö

769624-6441

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Nya Läkarvillan, Värmdö, med säte i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse

Ordinarie styrelsemedlemmar:

Ann Svallner, ordförande
Camilla Axengard, ledamot
Henric Larsson, ledamot
Anneli Grundsten, suppleant
Tommy Jakobsson, suppleant
Jenny Vogel, suppleant

Ordinarie revisorer:

Axel Nelén, auktoriserad revisor

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda styrelsesammanträden.

Allmänt

Bostadsrättsförening Nya Läkarvillan, Värmdö som har sitt säte i Gustavsberg, Värmdö kommun och som registrerats hos bolagsverket 2012-04-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2014.

Den ekonomiska planen registerades hos bolagsverket 2012-09-25.

Underhållsplan

Föreningen följer den upprättade underhållsplanen.

Fastighet

Bebyggelsen utgörs av 2 st radhuslängor med vardera 4 st lägenheter samt ett tvåvåningshus med 4 lägenheter. Den totala boarean uppgår till 1 108 kvm.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet utgör 23 171 000 kr varav byggnad 14 334 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift till och med inkomstår 2028.

Avsättning till yttre reparationsfond

Avsättning till yttre reparationsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, för år 2018 med 27 000 kronor.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Administration

BARAB Redovisning AB har biträtt styrelsen med redovisning och hyresavisering.

Föreningens lån

Föreningen fastighet är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing.kapital skuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.kapitalskuld 2018-12-31
Stadshypotek	1,397	4 372 016	2023-06-30	0	4 372 016
Stadshypotek	3,45	4 360 000	2022-12-01	16 000	4 344 000
		8 732 016		16 000	8 716 016
Kortfristig del av lån, amortering 2019					16 000
Långfristig del av lån					8 700 016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Snörasskydd:

Under senhösten 2018 investerade föreningen i snörasskydd på samtliga radhuslängors framsidor. Snörasskydden skyddar person och egendom mot skador och höjer samtidigt värdet på våra byggnader. Medlemmarna fick även möjligheten att välja om de önskade snörasskydd på baksidan vilket två utav medlemmarna valde.

Utemiljö:

Föreningen har haft två föreningsdagar/städdagar under 2018 där vi tagit hand om vår utemiljö och gjort normalt underhåll. Inga större projekt pågår avseende utemiljö i nuläget. Sandlådan som monterades för tre år sedan togs bort då den användes mycket lite och mer fungerade som rastplats åt djur. Under våren kommer gräs att sås på platsen. Underhållet av våra markytor sköts på entreprenad både sommar- och vintertid av Förvaltningsservice AB. På sommarhalvåret har de utfört gräsklippning och viss beskärning av häckar samt på vinterhalvåret snöröjning och halkbekämpning.

Belysning & El:

Armaturen till utebelysningen har byggts om då det varit vissa problem med fukt. I samband med det har föreningen även bytt belysningskälla till LED lampor. Under 2019 kommer de sista byggas om. Detta tillsammans med att vi blivit bättre på att släcka i våra gemensamma ytor har lett till en reducerad el förbrukning på cirka 11% under 2018 jämfört med 2017.

Ekonomi:

Kassaflödet har varit fortsatt positivt under året 2018. Våra kostnader är på en stabil nivå, ekonomin är god och vi har ett gott kapital för oförutsedda utgifter. Av den anledningen så har styrelsen beslutat att inte ändra avgifterna inför 2019.

Investeringskostnaden för snörasskydden gjordes med egna medel, inga nya lån togs.

Föreningens styrelse har under 2018 omförhandlat föreningens lån och räntor. Totalt sätt innebär det en avsevärd reduktion utav föreningens räntekostnader för 2019. De nya räntorna och bindningstider återfinns på nästkommande sida.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underh	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 855 000	104 000	-489 800	-152 604	35 316 596
Disposition av föregående års resultat:		27 000	-179 604	152 604	0
Årets resultat				-181483	-181 483
Belopp vid årets utgång	35 855 000	131 000	-669 404	-181483	35 135 113

Medlemsinformation

Under året har tre överlåtelser skett i föreningen. Ingen av bostäderna är uthyrda i andra hand.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	650	648	652	668
Resultat efter finansiella poster	-181	-153	-180	-174
Resultat exkl avskrivningar	15	44	16	22
Soliditet (%)	79,4	79,7	79,7	79,8
Skuldsättning per kvm i kronor	7 866	7 881	7 899	7 913

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-669 404
årets förlust	-181 483
	-850 887

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	27 000
i ny räkning överföres	-877 887
	-850 887

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	649 662	647 525
Summa rörelseintäkter		649 662	647 525
Rörelsekostnader			
Fastighets-och driftskostnader	3	-325 679	-356 194
Övriga externa kostnader	4	-69 711	-48 479
Personalkostnader	5	-8 991	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-196 670	-196 666
Summa rörelsekostnader		-601 051	-601 339
Rörelseresultat		48 611	46 186
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-230 094	-198 790
Summa finansiella poster		-230 094	-198 790
Resultat efter finansiella poster		-181 483	-152 604
Resultat före skatt		-181 483	-152 604
Årets resultat		-181 483	-152 604

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 717 551	43 847 526
Byggnadsinventarier	8	29 297	31 067
Summa materiella anläggningstillgångar		43 746 848	43 878 593
Summa anläggningstillgångar		43 746 848	43 878 593
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		171 171	117 275
Övriga fordringar		1 558	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 699	14 226
Summa kortfristiga fordringar		186 428	131 501
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	303 293	307 823
Summa kassa och bank		303 293	307 823
Summa omsättningstillgångar		489 721	439 324
SUMMA TILLGÅNGAR		44 236 569	44 317 917

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 855 000	35 855 000
Fond för yttre underhåll		131 000	104 000
Summa bundet eget kapital		35 986 000	35 959 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-669 404	-489 800
Årets resultat		-181 483	-152 604
Summa fritt eget kapital		-850 887	-642 404
Summa eget kapital		35 135 113	35 316 596
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 716 016	8 732 016
Summa långfristiga skulder		8 716 016	8 732 016
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		18 143	0
Leverantörsskulder		146 119	66 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	221 178	202 763
Summa kortfristiga skulder		385 440	269 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 236 569	44 317 917

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Fastighetsinteckningar

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	-649 724	-647 475
Fakturerade kostnader	62	-50
	-649 662	-647 525

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2018	2017
Vatten och avlopp	-52 181	-45 689
Vägavgifter	-9 720	-9 720
Sophämtning	0	-16 286
Container	-5 151	-10 300
Kostnad för bevakning och larm	-4 935	-4 665
Kabel-TV	-4 867	-7 126
Snöröjning/sandning	-40 380	-17 828
Städning	-4 469	-1 678
Trädgårdsskötsel	-39 451	-38 275
Reparationer	-8 620	0
Elkostnad lägenheter	-107 308	-92 077
Service/besiktningar	-8 561	-32 936
Underhåll och förbrukning	-20 605	-56 158
Försäkringspremier	-19 431	-23 456
	-325 679	-356 194

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	-259	0
Frakter och transporter	0	0
Kontorsmaterial	0	-1 638
Postbefordran	-900	-210
Ersättning till revisor	-15 000	-4 000
Redovisningstjänster	-34 994	-32 346
Serviceavgifter branschorganisation	-3 850	-3 850
Bankkostnader	-3 396	-1 565
Övriga externa tjänster	-390	-1 257
Trivselkostnader	-8 622	-3 613
Övriga externa kostnader	-720	0
Representation, ej avdragsgill	-1 579	
	-69 710	-48 479

Not 5 Arvoden

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	8 991	0
Sociala kostnader		0
Totala löner och sociala kostnader	8 991	0

Not 6 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader för långfristiga skulder	-228 872	-198 790
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-1 222	0
	-230 094	-198 790

Not 7 Byggnader och mark

Avskrivning har gjorts enligt linjär avskrivningsplan över 120 år.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 220 600	23 220 600
Inköp	64 925	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 285 525	23 220 600
Ingående avskrivningar	-807 474	-612 578
Årets avskrivningar	-194 900	-194 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 002 374	-807 474
Utgående redovisat värde	22 283 151	22 413 126
Bokfört värde byggnader	22 283 151	22 413 126
Bokfört värde mark	21 434 000	21 434 400
	43 717 151	43 847 526

Not 8 Byggnadsinventarier

Avskrivning har gjorts med 5 % av anskaffningsvärdet enligt plan.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 403	35 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 403	35 403
Ingående avskrivningar	-4 336	-2 566
Årets avskrivningar	-1 770	-1 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 106	-4 336
Utgående redovisat värde	29 297	31 067

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda fastighets- och driftskostnader	13 699	14 226
	13 699	14 226

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Checkräkningskonto	303 293	307 823
	303 293	307 823

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Amorteringsplan		
Lån Handelsbanken som förfaller inom 1 år	16 000	16 000
Lån Handelsbanken som förfaller inom 2-5 år	64 000	64 000
Lån Handelsbanken som förfaller efter 5 år	8 636 016	8 652 016
	8 716 016	8 732 016

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter bostäder	162 039	162 039
Upplupen räntekostnad	22 201	7 724
Upplupna fastighets- och driftskostnader	13 438	9 000
Upplupen revisionskostnad	12 500	10 000
Upplupen boksluts- och deklarationskostnad	11 000	11 000
Upplupen kostnad redovisning december 2016	0	3 000
	221 178	202 763

Värmdö den 11 juni 2019

Ann Svallner
Ordförande

Camilla Axengard

Henric Larsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

2019

Axel Nelén
Auktoriserad revisor

Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Brf Nya Läkarvillan, Värmdös ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2019.

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman tillika protokollförare valdes Ann Svallner.

§2 Justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Henric Larsson och Camilla Axengard.

§3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

§4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018 föredrogs.

§5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att den ansamlade förlusten, kronor -850 887, skulle disponeras enligt följande:

avsättning till yttre reparationsfond	27 000
i ny räkning överföres	-877 887

§7 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

§8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§9 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 3 ledamöter med 2 suppleanter.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

Camilla Axengard
Henric Larsson
Ann Svallner

Till suppleanter för motsvarande tid valdes:

Anneli Grundsten
Tommy Jakobsson

§10 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

Ann Svallner

Justeras

Henric Larsson

Camilla Axengard