

Årsredovisning

Brf Färjan

719500-0232

Styrelsen för Brf Färjan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Ordinarie ledamöter

Magnus Ericsson, ordförande

Anders Lidholm, vice ordförande

Yvonne Hedman, ledamot

Helene Albertsson, ledamot

Suppleanter

Bo Gunnarsson

Ordinare revisor

Gösta Didriksson

Revisorssuppleant

Malena Rosén Belston

Valberedning

Styrelsen

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening eller en av dem i förening med Gunnar Eskång.

FORVALTNING/ORGANISATIONSANSLUTNING

Ekonomisk förvaltning utförs av Strängnäsekonomi.se - SPI AB.

Verksamhetsberättelse

Vår förening är ägare till en fastighet som är i god kondition. Vi räknar dock med vissa reparationer även under 2019. Styrelsen, genom fastighetskötare Werner Mertens, har utfört det dagliga underhållet, som bl.a. omfattar städning inne och ute, gräsklippning och smärre reparationer. Anders Lidholm har utfört felsökning och installationer på elsidan. Övriga tjänster, såsom värme-, vatten- och avloppsunderhåll, snöröjning och sandning mm har inköpts.

Årets utförda underhåll och förbättringar

- Efter montering 2017 av ytterligare spaltventiler i lägenheter med förhöjd radonhalt, mättes radonhalten på nytt i de aktuella lägenheterna. Genom åtgärden sänktes radonhalten med ca 30 % i genomsnitt. Fyra lägenheter ligger dock fortfarande över boverkets rekommendation, varför ytterligare åtgärder tillkommer under 2019.

- De två innersta rummen i källarplanet, som tidigare hörde till Lokal 1, har renoverats och passagen mellan lokalerna har öppnats. Hela lokalen hyrs därefter av Salong No 20.

På grund av fukt har en del av arbetet senare måst göras om med anpassat material.

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i Lokal 1. Därefter har fläktarna i lokalens ventilationsaggregat renoverats.

•I lokal 1 har en bärande betongpelare, som visat tecken på försvagning, förstärkts genom att en stålpelare rests intill denna. Stålpelaren är dimensionerad för att klara hela den gamla pelarens belastning.

•Läckande värmeledningar i källargången har reparerats.

•Vattenmätare och ventil för inkommande vatten har bytts ut.

•De två gamla äppelträden har "renoverats" av en inkallad arborist efter bedömning att de skulle kunna knäckas. Det lilla trädet har beskurits på normalt sätt.

Övriga händelser

•Anticimex har inspekterat lägenheter och övriga utrymmen i enlighet med det trygghetspaket mot vattenskada som föreningen har med företaget.

•Föreningens stadgar har anpassats till ny lag för ideella föreningar. I samband med detta förtydligades stadgarna på ett antal punkter.

•Föreningen har ingått ett serviceavtal med fjärrvärmelieferantören Sevab, för att säkerställa värmeleveranser under den kalla årstiden. Första service utfördes i oktober.

•Läkt, papp och tegelpannor inspekterades under hösten av en takfirma och ett mindre antal trasiga takpannor byttes.

•Genom att matavfall sorteras i ett eget kärl, och boende i fastigheten i hög grad återvinner förpackningar, tidningar mm, har vi kunnat spara in ett sopkärl.

•Första advent firades traditionsenligt med grantändning, glögg och pepparkakor

•Vår fastighetsskötare Werner Mertens gick i pension vid årsskiftet. Styrelsen arbetar med en lösning för utförandet av hans sysslor.

Månadsavgifter

2018-07-01 höjdes avgiften med 10%. Ingen höjning av avgiften är planerad för verksamhetsåret 2019.

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-25. Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under året. För fastställande av stadgeändring hölls en extra föreningsstämma 2018-10-18.

Antal medlemmar: 20 Antal röster: 17

FASTIGHET, LÄGENHETER OCH LOKAL

Föreningen äger fastigheten Färjan 7 i Strängnäs kommun. Totalt 1 hus med 18 lägenheter och 1 lokal.

Fastigheten uppförd 1951. Stambyte utfört 1992.

Lägenhetsfördelning

1 rok - 4 st

2 rok - 2 st

3 rok - 12 st

Under året har 4 lägenheter bytt ägare.

Därtill kommer:
12 p-platser.

Total tomtarea: 1 690 kvm
Total bostadsarea: BOA: 1 089 kvm
Total lokalarea: 140 kvm

Årets taxeringsvärde: 10 799 000, varav byggnad 7 062 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland. Skadedjurs- och trygghetsförsäkring är tecknad hos Anticimex Försäkring AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	809	772	772	771	764
Balansomslutning	2 857	2 985	3 185	3 023	3 025
Soliditet %	13	15	12	25	23
Kassalikviditet %	223	264	156	204	262

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 662	424 584	-76 552	47 241	435 935
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			47 241	-47 241	0
Årets resultat				-65 682	-65 682
Belopp vid årets utgång	40 662	424 584	-29 311	-65 682	370 253

Då det fria egna kapitalet är negativt har ingen avsättning till yttre reparationsfond skett.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-29 311
Årets resultat	-65 682
Summa	-94 993

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-94 993
Summa	-94 993

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

RESULTATRÄKNING

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	808 876	771 624
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	808 876	771 624
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-670 680	-500 781
Personalkostnader	-74 955	-80 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-57 890	-57 890
Summa rörelsekostnader	-803 525	-639 534
Rörelseresultat	5 351	132 090
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	=	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-42 733	-45 396
Summa finansiella poster	-42 733	-45 395
Resultat efter finansiella poster	-37 382	86 695
Bokslutsdispositioner		
Förändring yttre reparationsfond	--	-12 000
Summa bokslutsdispositioner	--	-12 000
Resultat före skatt	-37 382	74 695
Skatter		
Årets skatt	-28 300	-27 454
Årets resultat	-65 682	47 241

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 396 358	2 434 358
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	114 190	134 080
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 510 548</i>	<i>2 568 438</i>
Summa anläggningstillgångar		2 510 548	2 568 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 342	1 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 386	25 292
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>23 728</i>	<i>27 287</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	5	322 409	388 858
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>322 409</i>	<i>388 858</i>
Summa omsättningstillgångar		346 137	416 145
SUMMA TILLGÅNGAR		2 856 685	2 984 583

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 662	40 662
Yttre reparationsfond	424 584	424 584
<i>Summa bundet eget kapital</i>	465 246	465 246
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-29 311	-76 552
Årets resultat	-65 682	47 241
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-94 993	-29 311
Summa eget kapital	370 253	435 935
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7 2 331 121	2 391 121
Summa långfristiga skulder	2 331 121	2 391 121
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	3 034	3 034
Övriga skulder	13 437	15 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 840	138 588
Summa kortfristiga skulder	155 311	157 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 856 685	2 984 583

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1	100
Masiner och inventarier	10	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver.

Kassalikviditet = (Omsättningstillgångar exklusive varulager och pågående arbeten + Outnyttjad checkkredit) / Summa kortfristiga skulder

Not 2 Personal	2018	2017
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Utgående bokfört värde	2 396 358	2 434 358
Utgående anskaffningsvärden	2 396 358	2 434 358
Årets avskrivningar	38 000	38 000

Not 4 Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 010	216 900
Utgående anskaffningsvärden	197 010	216 900
Årets avskrivningar	19 890	19 890

Not 5	Bankmedel	2018-12-31	2017-12-31
	Checkräkningskonto	226 706	304 154
	Fondkonto Nordea	704	704
	Fondkonto Handelsbanken, avsättning rep. fond	95 000	84 000
	Summa	322 410	388 858

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Not 7	Skulder som avser flera poster	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	SHB 314046, 1,15%, ff-dag 19-02-04	498 517	598 517
	SHB 317753, 1,15%, ff-dag 19-02-04	123 000	123 000
	SHB 327698, 1,96%, ff-dag 22-03-30	427 000	427 000
	SHB 327699, 1,98%, ff-dag 22-03-30	400 000	400 000
	SHB 327700, 1,96%, ff-dag 22-03-30	332 604	392 604
	SHB 327701, 1,96%, ff-dag 22-03-30	550 000	550 000

UNDERSKRIFTER

Strängnäs 2019-


Magnus Ericsson


Yvonne Hedman


Anders Lidholm


Helene Albertsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Färjan
Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Färjan för år 2018-01-01-2018-12-31.

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:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt 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 skall 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden:

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Färjan för år 2018-01-01-2018-12-31.

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:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

Uttalanden:

Jag tillstyrker att föreningensstämmans disponerar, förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs 2019-03-28



Gösta Didriksson

Revisor