

Årsredovisning

Brf Träffen 4

Org nr 769618-7231

Styrelsen för Brf Träffen 4

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Träffen 4

Regementsgatan 3, Östersund

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2008-07-01 fastigheten Träffen 4 i Östersunds kommun.

Adress; Regementsgatan 3, Östersund
Huset byggdes 1951 och består av ett flerfamiljshus med källare/suterräng och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320 Byggnad

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 662 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 45 kvm

1 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 69 kvm

1 st 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 92 kvm

2 st 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 106 kvm

2 st 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 122 kvm

Av dessa 7 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Avgifter och hyror

Intäkter från lokalen utgör cirka 5,3 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2016;

Byggnad	3 535 000
Mark	<u>1 242 000</u>
	4 777 000

Fastigheten är taxerad som en tredimensionell fastighetsindelning. Källarplanet i fastigheten är en annan fastighet som för närvarande inte ägs av föreningen.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme Grannföreningen Brf Knut debiterar föreningen för värme, vatten och sophämtning med andelen 39,75 % av den totala kostnaden. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med antagen underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År	Belopp tkr
Hissrenovering	2018	334
Utökad elservice	2018	15
Relining	2018	119

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-25 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-04-25.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 9 medlemmar fördelade på 7 medlemslägenheter samt 1 hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har föreningen själv utfört. Trappstädning har utförts av abCula och snöröjning av Maskinring Z.

Avtal finns med Brf Knut om fjärrvärme och vattenleverans. Grundleverantören är dock Jämtkraft respektive Östersunds kommun.

Avtal finns med AB Sappa för kabel-TV.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 29 maj 2018 haft följande sammansättning.

Jerker Bexelius	Ledamot
Eva Edenström	Ledamot
Johan Johansson	Ledamot
Inga-Lill Larsson	Ledamot
Hans Wallgren	Ledamot

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

vakant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 13 protokollförda möten.

Årets överlåtelser/upplåtelser

Under året har en överlåtelse skett

Vid lägenhetsöverlåtelser kan enligt stadgarna köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pansättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört följande renoveringar på fastigheten

Relining avloppsrör

Hissrenovering

Renovering av el i garage

Justering av tidigare utbytta balkongdörrar

Under året har det tillkommit hyresgäst i lägenhet 2 samt hyresgäster av garage och parkering.

Vi har både startat och avbrutit samarbete kring trapp- och gårdsskötsel.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Övrigt

Under året har föreningen bytt namn från Brf Oskar i Östersund till Brf Träffen 4.

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund ekonomi och en ha en fortsatt välskött förening.

Föreningens ekonomi

Årets resultat visar på ett underskott av 329 tkr. Ser man på det totala likvidflödet inklusive förändringar i rörelseresultatet, investeringar, upplåning, insatser samt amorteringar visar det på ett positivt kassaflöde på 48 tkr. Föreningen har under året upplånat 250 tkr för underhåll av fastigheten.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 150 000	150 000	253 879	-657 526	-149 694	7 746 659
Resultatdisp enl stämman:						0
Avsättning till yttre fond			153 775	-153 775		0
Balanseras i ny räkning				-149 694	149 694	0
Upplåtelser	0	0				0
Årets resultat					-329 326	-329 326
Belopp vid årets utgång	8 150 000	150 000	407 654	-960 995	-329 326	7 417 333

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	424	469	418	408	362
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-329	-150	15	-2	-9
Soliditet, %	75,4%	77,5%	79,0%	79,3%	79,0%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	576	574	571	569	
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 566	3 248	2 969	2 999	3 029
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 311	12 311	12 311	12 311	12 311
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,53%	1,60%	2,37%	2,68%	
Fastighetens belåningsgrad, % **	24,7%	22,0%	20,2%	20,3%	20,0%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-960 995
Årets resultat	-329 326
	<hr/>
	-1 290 321
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	89 375
Ur yttre fond ianspråk tas	-350 000
I ny räkning överföres	-1 029 696
	<hr/>
	-1 290 321

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	423 829	468 743
Summa rörelseintäkter		423 829	468 743
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-636 802	-446 318
Övriga externa kostnader	3	-32 457	-55 888
Personalkostnader	4	0	-43 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-42 542	-40 218
Summa rörelsekostnader		-711 801	-585 604
Rörelseresultat		-287 972	-116 861
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-41 354	-32 833
Resultat efter finansiella poster		-329 326	-149 694
ÅRETS RESULTAT		-329 326	-149 694

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	9 543 152	9 583 370
Inventarier	7	44 163	0
		9 587 315	9 583 370
Summa anläggningstillgångar		9 587 315	9 583 370
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	207 945
Övriga fordringar		271	271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9 733	8 576
		10 004	216 792
Kassa och bank		237 895	190 265
Summa omsättningstillgångar		247 899	407 057
SUMMA TILLGÅNGAR		9 835 214	9 990 427

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 150 000	8 150 000
Upplåtelseavgift		150 000	150 000
Yttre reparationsfond		407 654	253 879
		8 707 654	8 553 879
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-960 995	-657 526
Årets resultat		-329 326	-149 694
		-1 290 321	-807 220
Summa eget kapital		7 417 333	7 746 659
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	2 321 816	2 110 908
		2 321 816	2 110 908
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	39 092	39 092
Leverantörsskulder		20 248	2 578
Skatteskulder		896	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	35 829	90 356
		96 065	132 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 835 214	9 990 427

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-287 972	-116 861
Årerföring gjorda avskrivningar	42 542	40 218
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	-245 430	-76 643
Erlagd ränta	-41 354	-32 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-286 784	-109 476
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	206 788	-101 286
Leverantörsskulder- förändring	17 670	0
Kortfristiga skulder - förändring	-54 465	-19 061
Kassaflöde från rörelseresultat	169 993	-120 347
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-46 487	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 487	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	250 000	203 955
Amortering av skuld	-39 092	-39 092
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	210 908	164 863
Årets kassaflöde	47 630	-64 960
Likvida medel vid årets början	190 265	255 225
Likvida medel vid årets slut	237 895	190 265

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0,50%
Inventarier, verktyg och installationer	5%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 337 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	382 901	379 776
Hyresintäkter lokaler	22 500	0
Hyresintäkter garage o p-plats	19 125	25 500
Övriga tillägg	2 033	1
Avskrivna fordringar	-2 725	-3 000
Övriga intäkter	-5	66 466
Summa	423 829	468 743
Not 2 Driftkostnader	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-1 803	-10 663
Snöröjning o markunderhåll	-6 767	0
Städning	-13 500	-3 658
Material	-1 917	0
Bevakning o Besiktningskostnader	-6 755	0
Summa	-30 742	-14 321
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparation lägenhet	0	-9 484
Reparation installationer	-15 947	-19 779
Reparation utvändigt	-1 884	-274 985
Summa	-17 831	-304 977
<i><u>Underhåll</u></i>		
Underhåll installationer	-452 501	0
Summa	-452 501	0
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El	-18 956	-11 544
Värme	-63 038	-62 086
Vatten o avlopp	-11 396	-8 435
Sophämtning	-8 706	-10 045
Kabel tv, bredband, porttelefon	-6 572	-9 173
Summa	-108 668	-101 283

Brf Träffen 4

769618-7231

<u>Övrigt</u>		
Fastighetskatt/avgift	-9 359	-9 205
Fastighetsförsäkring	-17 701	-16 532
Summa	-27 060	-25 737
Summa driftkostnader	-636 802	-446 318
Not 3 Övriga externa kostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode	-17 501	-25 005
Revisionskostnader	-10 444	-13 519
Övriga administrationskostnader	-4 512	-17 364
Summa	-32 457	-55 888
Not 4 Personalkostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	0	-43 180
Summa	0	-43 180
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar på byggnader	-40 218	-40 218
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-2 324	0
Summa	-42 542	-40 218

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 060 035	10 060 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 060 035	10 060 035
Ingående avskrivningar enligt plan	-476 665	-436 447
Årets avskrivningar enligt plan	-40 218	-40 218
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-516 883	-476 665
Utgående redovisat värde	9 543 152	9 583 370
Varav;		
Bokfört värde mark	2 016 412	2 016 412
Bokfört värde byggnad	7 526 740	7 566 958
Utgående bokfört värde	9 543 152	9 583 370
Taxeringsvärden		
Byggnader	3 535 000	3 535 000
Mark	1 242 000	1 242 000
Summa	4 777 000	4 777 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	46 487	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 487	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 324	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 324	0
Utgående redovisat värde	44 163	0

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	9 733	8 576
Summa	9 733	8 576

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	1,62%	2019-10-25	2 110 908	2 150 000
Swedbank	1,54%	2019-03-28	250 000	0
Kortfristig del			-39 092	-39 092
Summa			2 321 816	2 110 908
Nästa års beräknade amortering			39 092	39 092
Amortering år 2-5			156 368	156 368
Amortering efter år 5			<u>2 165 448</u>	<u>1 954 540</u>
Summa skuld			2 360 908	2 150 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter	15 177	5 083
Upplupen ränta	<u>6 102</u>	<u>7 063</u>
Summa	35 829	90 356

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>2 450 000</u>	<u>2 150 000</u>
Summa	2 450 000	2 150 000

Östersund / 2019

Jerker Bexelius

Eva Edenström

Johan Johansson

Hans Wallgren

Inga-Lill Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Grant Thornton Sweden AB

Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor