

# Årsredovisning

Styrelsen för  
Brf Prästhagen i Upplands Väsby

Org.nr: 716422-0449

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# Förvaltningsberättelse 2018

## Allmänt om verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Njursta 1:95 i Upplands-Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler uppfördes 1992. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 12 196 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 134 421 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget bekostas av föreningen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	156	12 196
	156	12 196

### Lägenhetsfördelning

2 RoK – 38 st  
3 RoK – 28 st  
4 RoK – 67 st  
5 RoK – 23 st

### Fastighetsadresser

Tellusgränd 1-29  
Neptunigränd 1-75  
Merkurigränd 1-55

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel  
Förvaltare har varit Christoffer Larsson
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.

Vinterunderhållet har skötts av Lövhagen mark & trädgård AB.

## Medlemsinformation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Barry Wilhelmsson	Ordförande
Jenny Johansson	Sekreterare
Gunilla Rudberg	Vice ordförande
Hans Olsson	Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Pasi Lairo
Ivelina Dimitrova
Björn Lindfors
Anna Oscarsson
Peter Varbäck

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman vald revisor Ekaterina Zabelinskaya samt en auktoriserad revisor anställd hos Revaco Revision AB, Anita Deurell.

### Valberedning

Vakant

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
1. Nettoomsättning, tkr	10 932	10 945	10 634	10 634
2. Årets resultat, tkr	2 875	-358	1 967	386
3. Fond för yttre underhåll, tkr	3 418	2 696	2 262	1 828
4. Belåning, kr/kvm totalyta	7 353	7 428	7 504	7 579
5. Räntekänslighet	8,4	8,3	8,3	8,3
6. Soliditet, %	30,5	27,0	28,0	27,0
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	875	872	872	872
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	454	470	458	-
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	68,6	49,4	51,4	-

- Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.
- Energikostnaden omfattar vatten, el och fjärrvärme fördelat per kvm/total yta  
Riktvärde ca 200 kr/kvm
- Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond V/M	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 980 055	1 828 420	867 142	13 829 815	-359 080
Vinstdisp enl. stämmobeslut		289 047	433 571	-1 081 690	359 080
Årets resultat					2 875 339
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>20 980 055</b>	<b>2 117 467</b>	<b>1 300 713</b>	<b>12 748 125</b>	<b>2 875 339</b>

### Styrelsens kommentarer

Ett nytt regelverk har skapats för avskrivningar och investeringar, de så kallade K2- och K3 regelverken. Föreningen har under året bytt redovisningsmetod till K3 vilket föranlett ökade avskrivningar med ca 900 tkr.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-25. Extra stämma hölls 2018-10-29 med anledning av antagande nya stadgar samt motion från stämman om AC aggregat till hushållen som röstades ner.

### Medlemmar

Föreningen hade per 2018-12-31 225 medlemmar.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Tidigare genomförda större underhållsåtgärder och investeringar

År	Åtgärd
2017	Etapp 1 Målning av Balkonger/Fasader

### Underhåll

Under verksamhetsåret 2018 har föreningen utöver löpande underhåll genomfört planerad underhållsåtgärd.

- Byte av värmepumpar (löpande) i respektive hushåll
- Avslutat målning av Balkonger/Fasader
- Stamspolning
- Påbörjat upprustning av lekplatser

### Årlig besiktning

Utvändig besiktning av gemensamma utrymmen har genomförts 2018-07-11 tillsammans med förvaltare Christoffer Larsson, HSB Norra Stor-Stockholm.

### Överlåtelse

Av föreningens 156 bostadslägenheter har 17 överlåtits under året, varav 1 bodelning. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Budget för 2019

Budget för 2019 har fastställt med positivt resultat på 524 431 kr. Ingen avgiftshöjning.

### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Takomläggning Etapp 1+2 under 2019 och Etapp 3+4 år 2020
2019	Renovering av bullerplank
2019	Rensning av ventilationskanaler
2019	Energideklaration
2019	Fortsatt upprustning av lekplatser

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	12 748 125
Årets resultat	<u>2 875 339</u>
	15 623 464

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	15 623 464
Överföring från fond för vatten och värme	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-304 596</u>
Balanserat resultat efter disposition	15 318 868

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	1 300 713
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>289 047</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	1 589 760

### Fond för värme och vatten

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	2 117 467
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>433 571</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	2 551 038

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>10 931 877</b>	<b>10 945 287</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-3 519 167	-3 463 834
Planerat underhåll	Not 4	-304 596	-4 277 439
Fastighetsskatt		-871 492	-823 003
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 358 646</u>	<u>-1 458 887</u>
Summa fastighetskostnader		-7 053 901	-10 023 163
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 877 976</b>	<b>922 124</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 443	339
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 006 080</u>	<u>-1 281 543</u>
Summa finansiella poster		-1 002 637	-1 281 204
<b>Årets resultat</b>		<b>2 875 339</b>	<b>-359 080</b>

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	105 263 905	107 617 961
Mark		16 480 000	16 480 000
Inventarier	Not 9	36 720	41 310
Pågående byggnation	Not 10	2 604 642	0
Summa anläggningstillgångar		<u>124 385 267</u>	<u>124 139 271</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 425	0
Avräkningskonto HSB		3 000 156	0
Övriga fordringar	Not 11	20 417	748 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	142 988	171 031
		<u>3 164 986</u>	<u>919 173</u>

Kassa och bank	Not 13	3 713 263	4 004 528
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 878 249</u>	<u>4 923 701</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>131 263 516</u>	<u>129 062 972</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Eget kapital och skulder**

		2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 980 055	20 980 055
Fond för vatten och värme		2 117 467	1 828 420
Fond för yttre underhåll		1 300 713	867 142
		<u>24 398 235</u>	<u>23 675 617</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 748 125	13 829 815
Årets resultat		2 875 339	-359 080
		<u>15 623 464</u>	<u>13 470 735</u>
Summa eget kapital		<u>40 021 699</u>	<u>37 146 352</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	88 764 831	90 596 311
		<u>88 764 831</u>	<u>90 596 311</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	915 740	0
Leverantörsskulder		273 447	391 071
Skatteskulder		85 525	62 459
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	95 009	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 107 265	866 779
		<u>2 476 986</u>	<u>1 320 309</u>
Summa skulder		<u>91 241 817</u>	<u>91 916 620</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>131 263 516</u>	<u>129 062 972</u>



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har bytt till K3 eftersom man bedömt att K3 kommer ge en mer rättvisande bild av verksamheten. Av samma anledning har man även ändrat i uppsättningsformen för resultaträkningen.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,8	2112
Stammar/Värme	Linjär	2,0	2042
El	Linjär	2,5	2032
Fasad	Linjär	2,0	2042
Fönster	Linjär	2,0	2042
Yttertak	Linjär	2,5	2032
Maskiner och Tekniska Anl.	Linjär	Avskriven	
Inventarier	Linjär	10,0	2027

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 22 744 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet och 7812 per småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	306 000	228 612
Arvode föreningsvald revisor	2 500	0
Utbildning	7 500	0
Löner till anställda	86 063	0
Sociala kostnader	114 388	64 000
<b>Summa</b>	<b>516 451</b>	<b>292 612</b>

<b>Noter</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	10 666 416	10 633 988
	Kabel-tv	84 240	262 080
	Bredband	177 840	0
	Övriga intäkter	3 381	49 219
	<b>Brutto</b>	<b>10 931 877</b>	<b>10 945 287</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	346 082	162 932
	Löpande underhåll	710 539	1 117 859
	El	240 310	203 984
	Vatten	595 798	397 903
	Sophämtning	191 560	179 746
	Fastighetsförsäkring	194 529	204 198
	Förvaltningskostnader	215 835	393 576
	Extern revision	20 812	19 875
	Personalkostnader	516 451	292 612
	Kabel-TV	262 554	260 480
	Bredband	0	4 579
	Vinterskötsel	122 832	79 923
	Övrig drift	101 866	146 168
		<b>3 519 167</b>	<b>3 463 834</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	78 935	189 537
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	165 661	0
	Underhåll av installationer, värme	0	978 203
	Underhåll av installationer, belysning	19 625	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	0	1 982 054
	Underhåll av garage och p-platser	40 375	1 127 645
		<b>304 596</b>	<b>4 277 439</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	2 354 056	1 454 297
	Maskiner och inventarier	4 590	4 590
		<b>2 358 646</b>	<b>1 458 887</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 195	0
	Ränteintäkter skattekonto	0	14
	Övriga ränteintäkter	1 248	325
		<b>3 443</b>	<b>339</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 002 781	1 270 576
	Räntekostnader skattekonto	1 505	10 457
	Övriga räntekostnader	1 794	510
		<b>1 006 080</b>	<b>1 281 543</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	144 523 555	144 523 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 523 555	144 523 555
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 905 594	-35 451 297
Årets avskrivningar (Omklassificering K2 till K3)	-2 354 056	-1 454 297
Utgående avskrivningar	-39 259 650	-36 905 594
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>105 263 905</b>	<b>107 617 961</b>
<b>Mark</b>	<b>16 480 000</b>	<b>16 480 000</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>105 263 905</b>	<b>107 617 961</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	96 284 000	71 341 000
Byggnad - lokaler	0	0
	96 284 000	71 341 000
Mark - bostäder	69 200 000	63 080 000
Mark - lokaler	0	0
	69 200 000	63 080 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>165 484 000</b>	<b>134 421 000</b>
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 134 492	1 088 592
Årets investeringar	0	45 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 134 492	1 134 492
Ingående avskrivningar	-1 093 182	-1 088 592
Årets avskrivningar	-4 590	-4 590
Utgående avskrivningar	-1 097 772	-1 093 182
<b>Bokfört värde</b>	<b>36 720</b>	<b>41 310</b>
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Värmeinstallation	684 086	0
Fasadrenovering	1 082 143	
Lekplatser	838 413	
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>2 604 642</b>	<b>0</b>

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		16 777	0		
Övriga fordringar		3 640	748 142		
		<u>20 417</u>	<u>748 142</u>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		72 196	50 136		
Kabel-TV		70 792	65 553		
Övrigt		0	55 342		
		<u>142 988</u>	<u>171 031</u>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa		0	5 000		
Swedbank		37 507	3 820 466		
Handelsbanken		3 496 694	179 062		
Handelsbanken Företagskonto		179 062	0		
		<u>3 713 263</u>	<u>4 004 528</u>		
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Fond V/M	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 980 055	1 828 420	867 142	13 829 815	-359 080
Vinstdisp enl. stämmobeslut		289 047	433 571	-1 081 690	359 080
Årets resultat					2 875 339
Belopp vid årets slut	20 980 055	2 117 467	1 300 713	12 748 125	2 875 339
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	02-186970-120033	1,00%	2021-09-01	34 411 463	375 060
Stadshypotek	02-186970-950588	1,40%	2019-06-01	7 759 104	82 108
Stadshypotek	02-186970-973855	1,65%	2019-09-30	15 024 695	158 572
Swedbank Hypotek	2752611174	1,46%	2020-03-11	32 485 309	300 000
				<u>89 680 571</u>	<u>915 740</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					88 764 831
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					85 101 871
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				136 346 000	136 346 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>136 346 000</u>	<u>136 346 000</u>

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	915 740	737 380
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	7 534	0
Arbetsgivaravgifter	5 221	0
Skatteskuld under utredning	78 817	0
Övriga kortfristiga skulder	3 437	0
	<u>95 009</u>	<u>0</u>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	767 326	747 825
Upplupna räntekostnader	63 216	74 199
Upplupna arvoden	150 000	22 000
Upplupna sociala avgifter	47 000	0
Upplupen el	27 949	0
Upplupen revisionsarvode	22 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 774	22 755
	<u>1 107 265</u>	<u>866 779</u>

Upplands Väsby 2019-

Barry Wilhelmson  
Ordförande

Jenny Johansson

Gunilla Rudberg

Hans Ohlsson

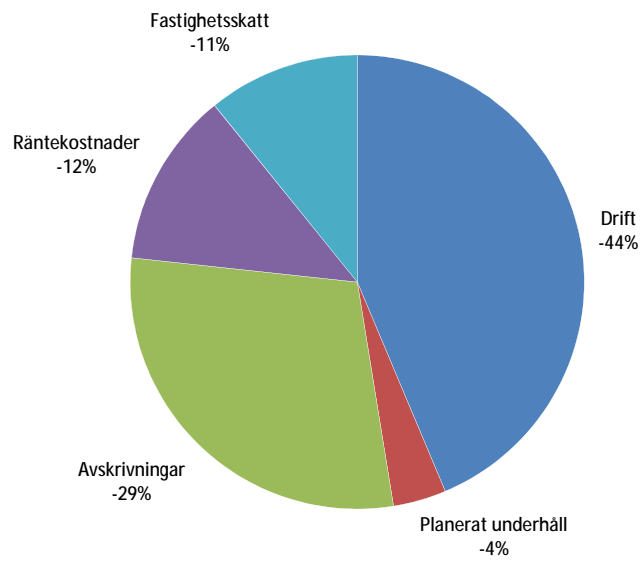
Vår revisionsberättelse har 2019 -

avgivits beträffande denna årsredovisning

Anita Deurell  
Auktoriserad revisor

Ekaterina Zabdinkaya  
Förtroendevald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

