

Årsredovisning
för
Brf Trivselhem nr 1
716418-7713

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Trivselhem nr 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2002-11-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Flaggan 7 byggdes 1929 och har värdeår 1940. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2368 kvm varav 2088 kvm utgör lägenhetsyta och 280 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 719 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av GN-Consulting t o m juni 2018, samt av Firma Fredrik Hedelin fr o m andra halvan av september 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avslutad renovering av trapphuset

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av badrumsstammar	2009
Takmålning	2010
Fönstermålning	2011
Tvättstuga	2012
Fasadrenovering	2013-14
Trapprenovering	2017-18

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering av cykelrum inkl omgjutning av golv	2019

Medlemsinformation

Fastigheten består av 35 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 55 st och vid årets slut 56 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Restaurang	102 m ²	2021-09-30
Hundvård	22 m ²	2021-09-30
Kontor	24 m ²	2021-09-30
Ateljé	23 m ²	2021-09-30
Butik	109 m ²	2021-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fredrik Hedelin	Ordförande
Jesper Kettu	Vice ordförande
Christer Wallström	Kassör
Britt-Inger Fredriksson	Sekreterare
Christian Svensson	Ledamot
Fredrik Söderberg	Suppleant
Magnus Askenbäck	Suppleant

Revisor har varit Carina Toresson och Ralf Toresson, Toresson Revision AB, revisorssuppleant har varit Anna Törnqvist.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/5 2018. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Jesper Kettu, Britt-Inger Fredriksson och Fredrik Söderberg.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Arvodet till styrelse har utbetalts med 46 500 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 54 909 000 kr varav 34 590 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 49 600 000 kr samt lokaler 5 309 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 3 % från den 1 juli 2018.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 301 375	1 256 882	1 240 988	1 219 637
Resultat efter fin. poster	-797 143	-20 393	816	72 108
Soliditet (%)	99	98	98	98
Årsavgift/kvm botadsrättsyta	315	296	287	287
Elkostnad/kvm totalyta	25	18	17	15
Värmekostnad/kvm totalyta	144	150	146	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	33	26	27
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	70	70	70	61

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 315 403	11 631 619	921 104	-4 210 323	-20 393	13 637 410
Reservering yttre fond			164 727	-164 727		0
Reservering balkongfond			3 240			3 240
Disposition av föregående års resultat:				-20 393	20 393	0
Årets resultat					-797 143	-797 143
Belopp vid årets utgång	5 315 403	11 631 619	1 089 071	-4 395 443	-797 143	12 843 507

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 230 715
avsättning yttre fond enligt stadgar	-164 727
årets förlust	-797 143
	-5 192 585

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 192 585
	-5 192 585

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 301 376	1 256 881
Summa rörelseintäkter		1 301 376	1 256 881
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 731 924	-947 137
Övriga externa kostnader	3	-125 690	-86 517
Arvoden och personalkostnader	4	-56 275	-52 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 915	-195 352
Summa rörelsekostnader		-2 101 804	-1 281 910
Rörelseresultat		-800 428	-25 029
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 285	4 636
Summa finansiella poster		3 285	4 636
Resultat efter finansiella poster		-797 143	-20 393
Resultat före skatt		-797 143	-20 393
Årets resultat		-797 143	-20 393

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 889 098	12 077 013
Summa materiella anläggningstillgångar		11 889 098	12 077 013
Summa anläggningstillgångar		11 889 098	12 077 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-7 854	100
Övriga fordringar		77 163	77 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	61 777	59 271
Summa kortfristiga fordringar		131 086	137 304
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 166 382	1 729 334
Summa kassa och bank		1 166 382	1 729 334
Summa omsättningstillgångar		1 297 468	1 866 638
SUMMA TILLGÅNGAR		13 186 566	13 943 651

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 315 403	5 315 403
Upplåtelseavgifter		11 631 619	11 631 619
Fond för yttre underhåll		1 047 131	882 404
Balkong fond		41 940	38 700
Summa bundet eget kapital		18 036 093	17 868 126
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 375 050	-4 210 323
Årets resultat		-817 536	-20 393
Summa fritt eget kapital		-5 192 586	-4 230 716
Summa eget kapital		12 843 507	13 637 410
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		105 217	51 255
Övriga skulder		-4 127	5 431
Förutbetalda avgifter och hyror		117 510	109 215
Upplupna kostnader	8	124 459	140 340
Summa kortfristiga skulder		343 059	306 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 186 566	13 943 651

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Stambyte	10 år
Fasad	40 år
Ventilation	33 år
Tak	20 år
Tvättstuga	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	658 046	618 164
Hysesintäkter lokaler	493 219	495 802
Deb. fastighetsskatt	53 090	53 090
Hysesintäkt kabel-tv	41 880	41 880
Påminnelseavgift	600	850
Pantförskrivningsavgift	2 716	2 230
Överlåtelseavgift	4 552	4 468
Öres- och kronutjämning	14	25
Återbetaln. all Framtid	42 458	35 572
Övriga rörelseintäkter	4 800	4 800
	1 301 375	1 256 881

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	55 827	71 504
Snöröjning/sandning	1 175	0
Städning grundavtal	26 640	26 100
Städning extradebiteringar	2 000	0
Hyra av entrémattor	7 812	6 256
Övr. besiktn./kontroller	10 811	10 426
Serviceavtal	6 638	23 033
Hiss serviceavtal	7 876	14 003
Hyseslokal	2 652	0
Tvättstuga	9 724	14 663
Trapphus	476 232	37 750
Dörrar och lås	3 723	0
Övriga gemensamma utrymmen	181 250	0
VA	43 038	804
Värme	17 590	0
Ventilation	0	32 299
El	110 179	7 300
Hissar	2 218	2 923
Fasader	0	10 827
Övriga rep./underhåll	57 051	0
Elavgifter	52 579	42 525
Uppvärmning	340 677	335 542
Vatten	76 401	78 701
Sophämtning	18 772	17 956
Grovsopor	43 205	41 248
Fastighetsförsäkring	47 224	44 533
Kabel-tv	29 514	29 631
Bredband	1 230	0
Fastighetsskatt	53 090	53 090
Kommunal fastighetsavgift	46 795	46 025
	1 731 923	947 139

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	7 924	0
Förbrukningsmaterial	0	604
Telefon	5 144	3 654
Hemsida	714	0
Administration, kontorsmaterie	5 282	2 239
Styrelseomkostnader	110	0
Revisionsarvode extern revisor	16 225	15 000
Möteskostnader	3 353	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	54 975	45 824
Extradedb. ekonomiskförvaltn	17 809	913
Bankkostnader	3 140	2 836
Juridisk konsultation	0	10 000
Tidning/tidskrifter/facklitter	450	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 382	5 448
Övriga externa kostnader	1 840	0
Trivselkostnader	842	0
Övriga externa tjänster	2 500	0
	125 690	86 518

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	48 200	45 600
Sociala avgifter	8 075	7 304
	56 275	52 904

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 167 794	13 167 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 167 794	13 167 794
Ingående avskrivningar	-3 200 781	-3 005 429
Årets avskrivningar	-187 915	-195 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 388 696	-3 200 781
Utgående redovisat värde	9 779 098	9 967 013
Taxeringsvärden byggnader	20 319 000	20 319 000
Taxeringsvärden mark	34 590 000	34 590 000
	54 909 000	54 909 000
Bokfört värde byggnader	9 779 098	9 967 013
Bokfört värde mark	2 110 000	2 110 000
	11 889 098	12 077 013

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	40 108	40 108
Förutbetald kabel-tv	4 933	4 850
Förutbetalt serviceavtal	2 776	2 663
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 960	11 650
	61 777	59 271

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	1 075 000	1 075 000
	1 075 000	1 075 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	46 500	44 800
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	7 710	7 345
Upplupen kostnad extern revisor	16 000	15 000
Upplupen kostnad el	5 217	4 071
Upplupen kostnad värme	44 287	49 798
Upplupen kostnad vatten	0	12 166
Upplupen kostnad grovsopor	3 165	2 670
Upplupen kostnad sophämtning	0	4 489
Upplupen kostnad entrémattor	1 579	0
	124 458	140 339

Stockholm den / 2019

Fredrik Hedelin
Ordförande

Jesper Kettu
Vice ordförande

Christer Wallström
Kassör

Britt-Inger Fredriksson
Sekreterare

Christian Svensson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Carina Toresson
Revisor

Ralf Toresson
Revisor