

# Årsredovisning

för

## Brf Källan 1

769603-6461

Räkenskapsåret

2018

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Källan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Org.nr 769603-6461  
Årsredovisning räkenskapsår 2018-01-01 2018-12-31  
BRF Källan 1 i Stockholm

### Styrelse

#### 20180101-20180528

Björn Palmgren  
Anna-Karin Fröst  
Frank Knösch  
Per Näslund  
Monika Foogerbrant

Revisorer Michael Foogerbrant  
Carl-Henrik Söderström

#### 20180529-20181231

Solvig Hugosdotter  
Miriam Koivunen avgick 181022  
Pär Näslund  
Calle Söderström avgick 181213  
Lena Tolstoy

Revisorer Michael Foogerbrant  
Erik Widman

Styrelsen har haft elva ordinarie samt ett extra konstituerande styrelsemöte.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 14 lägenheter med bostadsrätt, tre lokaler som hyrs ut till affärsverksamhet; Mäklarfirman Bo Stockholm, Sandqvist, väskor & accessoarer samt Salong Pauline.

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits.

Stämmor  
Ordinarie stämma 2018-05-28.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Amortering på lån: Under 2018 har föreningens lån amorterats med 52 500kr  
Föreningens lån: 10 440 625 kr (31/12 -2018).  
Föreningen tog upp nytt lån på 4,1 milj.

#### *Stambyte:*

Det planerade stambytet är nu klart till en kostnad av 5 117 633 kr.

Man har brandklassat entrétak i båda portar.

#### **Mars**

Slutbesiktning av stambytet ägde rum 22/3.

#### **Maj**

Årsstämman hölls 28/5 i Hartwickska huset på St Paulsgatan 39 C.

#### **Juni**

Stambyte av avloppsrören i undercentralen ut i gatan som inte ingick i entreprenaden från Proplatts stambyte i fastigheten, utfördes av företaget Rörexpress. Det installerade samtidigt en tryckstegringspump för att höja trycket i kranarna som varit för lågt. Särskilt för de lägenheter som ligger i de övre delarna av huset.

Som tidigare år under städdagen, fick vi möjlighet att kasta grovsopor på gården. Grovsoporna fraktades bort av Hans Andersson Recycling.

Lägenhetsöverlåtelse - till barn. Margareta Burenstam Linder har överlåtits sin lägenhet till sonen Jacob Burenstam Linder.

Nya cylindrar till allmänna utrymmen i hela huset byttes ut när Proplatt var klara, detta pga att nycklar kommit på drift och blivit stulna i Salong Paulines frisersalong.

#### **Augusti**

Lägenhetsförsäljning. En lägenhet har överlåtits under året. Erika Winther sålde sin lägenhet och köpare är Gustav Philipson och Beata Westermark.

Översyn av många "herrelösa" cyklar på gården och i cykelförrådet. Foton överlämnas till polis och flera överblivna cyklar bärs bort till Tonys cykelverkstad på Maria Prästgårdsgatan.

Tidigare styrelseordförande, Björn Palmgren, bjuds in till den nya styrelsen för att kunna överlämna den information som kan vara viktig för en nytillträdd styrelse att känna till. Speciellt viktigt var detta då flera av styrelsemedlemmarna var helt nya. Detta rekommenderas vid varje styrelseöverlämnande.

### **September**

Beata Westermark och Gustav Philipson flyttar in i tvåan, på WY 6, plan 3.

Avtal med Stockholm Vatten och Avfall. Upphämtning av matavfall i soprummet införs. Ett separat kärl kommer på plats och samtliga medlemmar tilldelas kärl och avfallspåsar. I samband med starten och en demonstrationen av hur det hela går till, anordnar styrelsen ett mingel i soprummet som städas och pyntas. Det bjuds på hälsodrinkar och tilltugg.

### **Oktober**

Nytt avtal sluts med Stockholms Stadsnät. Det innebär 1000 mb.

Anbuds togs in angående båda trapphustaken som behövde brandsäkerhetsklassas. Måleriexperten AB, Meab, fick uppdraget efter förhandling om pris. Taket byggdes om och brandsäkrades. Samma företag anlätades för att rusta upp det nedgångna stora förrådet. Det blev målat och fint. Trappdelen och passagerna utanför tvättstuga och småförråden målades av styrelsen.

### **November**

Energideklaration bokas in till den 4/2 - 2019. Den kommer sen att gälla i 10 år. Certifikatet sätts upp i båda entréerna.

Inventering av förråd i samband med att det stora förrådet intill tvättstugan rustades upp. Tre extraförråd upptäcks i samband med detta. Dessa förråd har varit uthyrda sedan 2006 till en årshyra på 960 respektive 480 kronor. Till två av förråden finns kontrakt skrivet, men det tredje förrådet saknar kontrakt. Styrelsen beslutade att omförhandla hyran, hyresperiod samt upprätta en kölista till de extra förråden.

### **December**

Besluts togs att kalla till en extrastämma i januari 2019 för att få en fulltalig styrelse. Denna extrastämma ägde rum 24/1 2019. Nya medlemmar som valdes in var Lars-Gunnar Sjöcrona och Sara Palmgren.

### **Händelser efter årsskiftet 2018**

Styrelsen har hittills sammanträtt fyra gånger. En permanent lösning på källarens uppvärmning och avfuktning har genomförts. Familjen Koivunen/Akgul har sålt sin lägenhet till Andrea Fondberg, som flyttade in i mars 2019. Beslut har tagits av styrelsen att säga upp tre extra förråd och omförhandla hyresnivåer med medlemmarna Söderström, Knösch och Larsson. Det stora förrådet har hyrts ut till Sandqvist på årsbasis. Lars-Gunnar Sjöcrona utträder ur styrelsen 30/3, 2019. Ett av de tre lånen (4 100 625) sätts om den 13/5 2019, samt amorteras av med 400 000 kronor. Utredning om Källan 1 är en äkta bostadsrättsförening har utförts av advokat Gustav Jangsten, Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den visade att vi är en äkta bostadsrättsförening.

Brf Källan 1  
Org.nr 769603-6461

Uppdrag för kommande styrelse.

- Takåtgärdsplan, taket börjar bli slitet och behöver blåstras och målas om
- Observera kölistan som upprättats till extra förråden och som nu förvaras hos Stockholmia
- Prisuppgifter tas in för fasadbesiktning
- Upphandling av OVK
- Brandklassning av taken i fläktrummet och barnvagnsförrådet upphandlas.

### Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser ägt rum och vid räkenskapsårets slut har föreningen 25 medlemmar.

Erika Winther frånträtt, Rebecka Westermarck och Gustav Philipson tillträtt 180901  
Margareta Burenstam Linder frånträtt, Jacob Burenstam Linder och Rebecka Wallman tillträtt 180224.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 460	1 402	1 374	1 347
Resultat efter finansiella poster	-4 880	-48	368	2
Soliditet (%)	71	81	82	82

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Fond för balkong	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 083	96	1 191	-1 276	48	31 143
Balkongfond		10				10
Disposition av föregående års resultat:			103	-151	48	0
Årets resultat					4 880	4 880
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 083</b>	<b>106</b>	<b>1 294</b>	<b>-1 427</b>	<b>4 976</b>	<b>36 032</b>

Brf Källan 1  
Org.nr 769603-6461

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 427 121
årets förlust	-4 879 572
	<b>-6 306 693</b>

behandlas så att	103 101
till reservfond avsättes	9 720
till balkongfond avsättes	-6 419 514
i ny räkning överföres	<b>-6 306 693</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 459 713	1 402 238
Övriga rörelseintäkter		7 400	125 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 467 113</b>	<b>1 527 238</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-6 136 701	-1 418 874
Övriga externa kostnader		0	-900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-130 527	-130 527
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 267 228</b>	<b>-1 550 301</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 800 115</b>	<b>-23 063</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-79 457	-24 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 457</b>	<b>-24 947</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 879 572</b>	<b>-48 010</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 879 572</b>	<b>-48 010</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 879 572</b>	<b>-48 010</b>

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

36 268 375

36 398 902

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**36 268 375**

**36 398 902**

**Summa anläggningstillgångar**

**36 268 375**

**36 398 902**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

0

58 010

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 263

5 558

**Summa kortfristiga fordringar**

**10 263**

**63 568**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

539 677

2 081 136

**Summa kassa och bank**

**539 677**

**2 081 136**

**Summa omsättningstillgångar**

**549 940**

**2 144 704**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**36 818 315**

**38 543 606**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 083 293	31 083 293
Fond för yttre underhåll		1 400 513	1 287 692
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 483 806</b>	<b>32 370 985</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 427 121	-1 276 009
Årets resultat		-4 879 572	-48 010
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 306 693</b>	<b>-1 324 019</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 177 113</b>	<b>31 046 966</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7		
	8	10 440 625	6 366 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 440 625</b>	<b>6 366 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		69 023	634 492
Skatteskulder		4 071	14 952
Övriga skulder		48 222	104 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	79 261	375 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>200 577</b>	<b>1 129 765</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 818 315</b>	<b>38 543 606</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten	200 år
Övrig anläggning	3 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 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	933 068	870 834
Hysesintäkter lokaler ej moms	2 759	6 400
Årsavgifter bostäder	525 000	525 000
Öresutjämning	-6	4
Vatten lokaler moms	446	0
Vatten lokaler ej moms	446	0
Hysesbortfall lokaler ej moms	-2 000	0
	<b>1 459 713</b>	<b>1 402 238</b>

### Not 3 Drift

	2018	2017
Vatten och avlopp	-41 895	-45 998
Fjärrvärme	-213 322	-217 423
Belysning (fastighetsel)	-76 962	-64 563
Renhållning (sopor)	-28 738	-33 772
Snöröjning	-2 823	-3 685
Trappstädning	-35 032	-29 678
Förvaltningsarvoden	-102 096	-101 181
Försäkringspremier	-21 572	-20 906
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-38 157	-25 304
Bankkostnader	-6 102	-5 820
Fastighetsskatt	-97 698	-97 390
Datakommunikation	-47 474	-48 139
Kabel-tv	-6 572	-5 025
Löner	0	-1 500
Prognosstyrning fjärrvärme	-5 279	-5 279
	<b>-723 722</b>	<b>-705 663</b>

### Not 4 Underhåll

	2018	2017
Utvändiga arbeten	-11 404	-12 202
Invändiga arbeten	-238 846	-26 412
Lägenhetsarbeten	-4 273 447	-506 250
Serviceavtal	-19 239	-26 583
Arbeten momsad lokal	-472 430	-10 404
Stambyte	-397 613	-131 360
	<b>-5 412 979</b>	<b>-713 211</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostn för långfr sk	-79 414	-24 947
Övriga räntekostnader	-43	0
	<b>-79 457</b>	<b>-24 947</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 208 265	38 208 265
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 208 265</b>	<b>38 208 265</b>
Ingående avskrivningar	-1 809 363	-1 678 836
Årets avskrivningar	-130 527	-130 527
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 939 890</b>	<b>-1 809 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 268 375</b>	<b>36 398 902</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 042 000	18 042 000
Taxeringsvärden mark	22 456 000	22 456 000
	<b>40 498 000</b>	<b>40 498 000</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån banker kreditinstitut	10 440 625	6 366 875
	<b>10 440 625</b>	<b>6 366 875</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

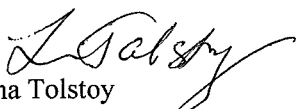
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea 3978 88 31494	1,650	2019-05-13	1 340 000	1 340 000
Nordea 3978 88 27519	0,498	2021-03-08	5 000 000	5 026 875
Nordea 3978 88 34949	0,597	2019-05-13	4 100 625	0
			<b>10 440 625</b>	<b>6 366 875</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			926 250	52 500


**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Uppl kostn o förutbet int	37 925	38 593
Upplupna utgiftsräntor	9 346	2 421
Hyrefordringar	0	334 573
Förutbetalda hyror	31 990	0
	<b>79 261</b>	<b>375 587</b>


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

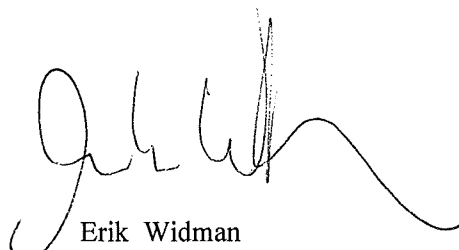
Stockholm

  
Lena Tolstoy  
Ordförande

  
Per-Erik Näslund  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats

  
Michael Foogerbrant  
Revisor

  
Erik Widman  
Revisor

M2 JT  
PK



## Fullmakt

ges till \_\_\_\_\_

för att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

ort \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

namnteckning

namnförtydligande

förening

lägenhet nr \_\_\_\_\_



### Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

### Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.

## Bilaga 2

### **Styrelsens förslag avseende arvode åt styrelseledamöter/revisorerna för nästkommande år.**

Styrelsen menar att det är rimligt med en ekonomisk ersättning till styrelsen. Det är mycket arbete, många timmar och relativt svårt att motivera medlemmar till att sitta i styrelsen. En ekonomisk ersättning kanske kan ses som en mindre kompensation även om ersättningen på intet sätt motsvarar antalet timmar som krävs. Stämmobeslut gällande arvodet, bör avse ett gemensamt belopp för hela styrelsen som de antingen delar på antalet medlemmar eller fördelar inom sig.

Fastighetsägarna Stockholm genomförde 2017 en enkät där 1 000 av 2 500 medlemmar svarade på enkäten.

84 % av Stockholms bostadsrättsföreningar delar ut arvode till sin styrelse varav 18 % får en middag och 66 % får ett regelrätt arvode. Enkäten visar att föreningar som har 19 lägenheter eller färre får under 40 000 kr per år.

Styrelsen föreslår 6 000 kr per styrelseledamot inklusive sociala avgifter. Det innebär 500 kr brutto i månaden utslaget på ett år. Förutsatt att styrelsen består av 5 ledamöter så innebär det 30 000 kr på ett år. I de fall där suppleant träder in för att täcka upp för ledamöter så fördelar de summan på antalet arbetade månader. Arvodet bör betalas ut i slutet av det upparbetade året.