

Årsredovisning för
BRF Kaptenshöjden
716456-8763

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kaptenshöjden, 716456-8763, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-04-22 fastigheten Glasmästaren 5 i Norrtälje kommun. Föreningens fastighet består av 32 lägenheter i fem flerbostadshus med adress Bolkavägen 11 A-E. Den totala lägenhetsytan är 2 792 kvm. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, årligen avsättas minst 20 kr/kvm lägenhetsyta vilket innebär 55 840 kr. Fonden redovisas i årsbokslutet som bundet eget kapital och utgör 2018-12-31 kr 648 452.

Under hösten har en ny energideklaration genomförts och inrapporterats till Boverket vilket ska genomföras vart tionde år. Förberedelser för radonmätning har också påbörjats och mätningen kommer att genomföras i början av 2019. Vår samlingslokal Kajutan har under hösten genomgått en förnyelse av möbler och utrustning och har bland annat utrustats med en diskmaskin.

Styrelsen bevakar kontinuerligt vad som kan behöva åtgärdas och inga större åtgärder är planerade inom en tre- till femårsperiod.

Fastighetsförvaltning

Fastighetens tekniska förvaltning har skett genom Sweax AB och den ekonomiska förvaltningen genom Ekonomiservice AB.

Föreningsaktiviteter

Våra boulekvällar har genomförts på sedvanligt sätt under onsdagskvällarna från mitten av maj till början av september och med god uppslutning från våra boende.

Trädgårdsaktiviteter

Våra boende har gemensamt genomfört två arbetsdagar, en under våren och en under hösten då vi skött om och kompletterat växter till våra planteringar och umgåtts under trevliga former. Under sommaren har vi hjälpts åt med vattning av trädgården. Då våra äppelträd gav en riklig skörd, ca 350 kg, har vi låtit göra äppelmust som blev ca 160 liter som fördelat till våra boende.

Årsmöte och styrelse

Årsmötet genomfördes den 18 april i samlingslokalen Kajutan.

Till styrelse valdes som ordinarie ledamöter Sören Forslund, Grethe Broberg och Ulf Edman. Till styrelsesuppleant valdes Erik Viberg. Efter konstituering har styrelsen utsett Sören Forslund till ordförande och Grethe Broberg till sekreterare.

Till revisor valdes Rasmus Liegnell med Georg Svallmark som revisorssuppleant.

Till valberedning valdes Sven-Olof Petersson och Gunnar Bergman.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 47 (48) medlemmar.
Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets slut upplåtna.
Under året har 3 (2) överlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Årsavgiften har varit 668,56 kr/kvm.

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Låneuppgifter

Stadshypotek 952218: 6 236 066 kr	förfallodag 2019-03-07	räntesats 1,25 %
Stadshypotek 989441: 5 468 401 kr	förfallodag 2019-03-05	räntesats 1,25 %
Stadshypotek 026008: 4 413 500 kr	förfallodag 2019-03-05	räntesats 1,25 %
Stadshypotek 296124: 1 110 250 kr	förfallodag 2019-03-04	räntesats 1,25 %

Fastighetslånen utgjorde per 2018-12-31 17 228 217 kr och total ränta har under året erlagts med 217 940 kr. Under året har en extra amortering på lån fyra gjorts med 500 000 kr.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1998 och har åsatts värdeår 1998.
Enligt gällande lag blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt under fem år fr o m 1999-01-01. För 2018 blev fastighetsavgiften kr 42 784.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 931 874	1 932 406	1 776 440	1 934 692
Resultat efter finansiella poster	208 595	226 722	155 270	305 679
Soliditet, %	45	44	43	43

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre lägenhetsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	12 283 000	592 612	1 206 057
Disposition enl årsstämmobeslut		55 840	-55 840
Årets resultat			208 595
Vid årets slut	12 283 000	648 452	1 358 812

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 358 812 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 150 217
årets resultat	208 595
Totalt	<u>1 358 812</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	
balanseras i ny räkning	55 840
Summa	<u>1 302 972</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 931 874	1 932 406
Övriga rörelseintäkter		-	3 197
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 931 874	1 935 603
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 095 975	-1 074 651
Personalkostnader	3	-55 141	-54 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-355 370	-355 370
Summa rörelsekostnader		-1 506 486	-1 485 002
Rörelseresultat		425 388	450 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 800	900
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-218 593	-224 779
Summa finansiella poster		-216 793	-223 879
Resultat efter finansiella poster		208 595	226 722
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		208 595	226 722
Skatter			
Årets resultat		208 595	226 722

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	29 423 005	29 768 275
Inventarier, verktyg och installationer	8	30 300	40 400
Summa materiella anläggningstillgångar		29 453 305	29 808 675
Summa anläggningstillgångar		29 453 305	29 808 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 152	-6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	36 387	31 316
Summa kortfristiga fordringar		37 539	31 310
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 474 275	2 439 973
Summa kassa och bank		2 474 275	2 439 973
Summa omsättningstillgångar		2 511 814	2 471 283
SUMMA TILLGÅNGAR		31 965 119	32 279 958

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 283 000	12 283 000
Reservfond		648 452	592 612
Summa bundet eget kapital		12 931 452	12 875 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 150 217	979 335
Årets resultat		208 595	226 722
Summa fritt eget kapital		1 358 812	1 206 057
Summa eget kapital		14 290 264	14 081 669
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 088 385	17 728 217
Summa långfristiga skulder		17 088 385	17 728 217
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	139 832	139 832
Leverantörsskulder		129 202	68 622
Skatteskulder		84 864	82 656
Övriga skulder		-	906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	232 572	178 056
Summa kortfristiga skulder		586 470	470 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 965 119	32 279 958

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

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

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	43 447	34 075
Uppvärmning	267 360	264 734
Vatten och avlopp	186 983	181 080
Renhållning	37 115	45 869
Arvode för tekn förvaltning	217 461	200 484
Fastighetsförsäkring	43 103	41 733
Fastighetsskatt	42 784	42 080
Övriga fastighetskostnader	64 873	83 646
Löpande underhåll	60 566	78 855
Avgår uttag yttre fond	-	-
Kontorsmaterial	2 242	2 577
Kabel-TV	45 735	45 932
Övriga kostnader	41 149	21 692
Arvode för ekonomisk förvaltning	38 157	26 894
Revisionsarvode	5 000	5 000
Summa	1 095 975	1 074 651

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvoden	44 399	44 400
Summa	44 399	44 400
Sociala kostnader	10 742	10 581

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	345 270	345 270
Inventarier, verktyg och installationer	10 100	10 100
Summa	355 370	355 370

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter hyresfordringar	1 800	900
Summa	1 800	900

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader	217 940	224 325
Räntekostnader skatteverket	653	454
Summa	218 593	224 779

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 777 000	37 777 000
	37 777 000	37 777 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 008 725	-7 663 455
-Årets avskrivning enligt plan	-345 270	-345 270
	-8 353 995	-8 008 725
Redovisat värde vid årets slut	29 423 005	29 768 275

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	77 900	77 900
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	77 900	77 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 500	-27 400
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-10 100	-10 100
Vid årets slut	-47 600	-37 500
Redovisat värde vid årets slut	30 300	40 400

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrätterna	4 850	4 750
Boxer	11 463	7 616
Trygg Hansa	18 324	17 450
Handelsbanken	1 750	1 500
	36 387	31 316

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	139 832
Förfallotidpunkt, mellan ett och fem år från balansdagen	559 328
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	16 529 057
	17 228 217

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 494 000	25 494 000
	25 494 000	25 494 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Norrtälje Energi	29 758	29 391
Norrtälje Energi	2 389	1 219
Suez	1 297	282
Sweax	33 186	1 638
Vattenfall	2 149	2 206
Norrtälje Kommun Renhållning	6 866	-
Handelsbanken	338	315
Handelsbanken kort	1 820	-
Styrelsearvode	44 400	44 400
Upplupna soc kostn	10 742	9 938
Revisionsarvode	5 000	5 000
Upplupna räntor	14 599	16 652
Förinbetalda hyror och avgifter	80 028	67 015
	232 572	178 056

Underskrifter

Norrtälje, 2019-

Sören Forslund
Ordförande

Grethe Broberg

Ulf Edman

