

ÅRS- REDOVISNING 2018

BRF PAKETBILEN 20

Turingevägen

61-63 kv. Paketbilen



Årsredovisning för
Brf Paketbilen 20
769613-7327

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Styrelsens underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Paketbilen 20, 769613-7327 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Paketbilen 20, 769613-7327 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- de planerade underhållsåtgärderna är beskrivna i föreningens underhållsplan, i den anges att de kommande åren ska en del målningsarbeten utföras samt borttagning av algpåväxt från bl a balkonger.

- Medel reserveras årligen till kommande framtida underhåll, avsättningens storlek kan se under not nr 11.

- Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-16 och byggnaden på Turingevägen 61-63 uppfördes under åren 2007-2008. Föreningen har 19 lägenheter, totalytan uppgår till 1308 kvm och lägenheterna fördelar sig enligt följande:

13 st 2 rok
3 st 3 rok
3 st 4 rok

Föreningen förvaltar gård- och parkeringsyta tillsammans med grannföreningen Brf Paketbilen 11. Det sker via gemensamhetsanläggningen Paketbilen ga:1 där Paketbilen 20 har en andel om 60 %. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar där ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelsen

Ingegerd Hedmark - Ledamot och ordförande

Yvonne Melin - Ledamot och kassör

Ann-Margreth Baringe - Ledamot och sekreterare

Lennart Lindgren - Suppleant

Ingvar Jansson - Suppleant

Tony Johansson - Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson - Ordinarie Extern - Ralf Toresson Revision AB

Ralf Toresson - Suppleant Extern - Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Stefan Öbrink - Sammankallande

Anna Winbergh

d

Föreningens avtal

För den löpande förvaltningen har föreningen under året haft avtal med följande leverantörer:

Fastighetsskötsel - Hisskoncept
Snöröjning och halkbekämpning - Hus o Villaträdgårdar
Service hissar - Schindlers Hiss
TV - Comhem
Ekonomiförvaltning - Ereko AB
EI - Fortum

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Omläggning av lån under 2018 samt kommande under 2019 bidrar till det goda ekonomiska läget. Efter årets och kommande amortering finns ca 485 000 kr placerade på räntebärande konton. Föreningens avgifter är fortsatt oförändrade.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1337 kr/bostadslägenhet. Föreningen betalar dock 50% av denna avgift fram till år 2019.

Händelser under året

Arbetet med översyn av gällande förvaltningsavtal fortgår löpande och vi planerar att anlita nya leverantörer i framtiden, bl a har serviceavtalet med Schindler Hiss sagts upp och under 2019 kommer Hisskoncept att ta över den tjänsten, då får vi samma företag inom både hiss- och fastighetsservice. I samband med vårens städdag kompletterades odlingsmöjligheterna med ytterligare en pallkrage för örter och grönsaker. Föreningens häck utmed Turingevägen har klippts ner i syfte att ge mer ljus i de nedre delarna, detta i kombination med gödsling och rensning hoppas vi ska ge resultat. Tyvärr har sophämtningen inte fungerat tillfredsställande under sommaren, vi har en kontinuerlig dialog med Stockholm Vatten och Avfall i kombination med Stockholms Stad. Detta har nu bl a medfört att det är parkeringsförbud vid vår entré mot Turingevägen, detta för att sophämtningen ska kunna ske utan blockering av bilar. Styrelsen har upprättat en underhållsplan för de kommande 10 åren för att lättare få en överblick av planerade åtgärder och när de planeras falla ut i tiden. Under december månad har även en radonmätning påbörjats enligt de regler som gäller för flerbostadshus.

Medlemsinformation

Föreningen har 19 medlemslägenheter. Under året har en lägenhet överlåtits och föreningen hade vid utgången av 2018 totalt 23 medlemmar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Ekonomisk översikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	667	667	667	667	667
Lån/m2 bostadsrättsyta	7 891	7 963	8 191	8 618	8 644
Elkostnad/m2 totalyta	82	79	85	73	70
Vattenkostnad/m2 totalyta	19	18	17	14	16
Kapitalkostnad/m2 totalyta	103	166	210	256	263
Nettoomsättning	938	938	939	938	932
Resultat efter finansiella kostnader	129	42	3	-64	62
Soliditet, %	61,8	61,4	60,8	59,6	60

d

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	128 567
Balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	406 404
Reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar	-21 600
Totalt	513 371
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att i ny räkning överförs	513 371

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändringar under året	Disp av föreg års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 330 500			16 330 500
Fond för yttre underhåll	168 534	-21 600		190 134
Summa bundet eget kapital	16 499 034	-21 600	-	16 520 634
Balanserad vinst	392 544	13 860		406 404
Årets resultat	35 460	93 107		128 567
Summa fritt eget kapital	428 004	106 967	-	534 971
Summa eget kapital	16 927 038	85 367	-	17 055 605

d

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>
Nettoomsättning	2	937 804	937 804
Övriga rörelseintäkter	3	17 193	2 516
		<u>954 997</u>	<u>940 320</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-178 923	-183 547
Driftkostnader	5	-224 216	-213 707
Övriga externa kostnader	6	-61 079	-60 999
Personalkostnader	7	-50 715	-51 149
Avskrivningar	8	-180 584	-180 585
Rörelseresultat		<u>259 480</u>	<u>250 333</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 329	1 568
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>-132 242</u>	<u>-216 441</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>128 567</u>	<u>35 460</u>
Resultat före skatt		<u>128 567</u>	<u>35 460</u>
Årets resultat		<u>128 567</u>	<u>35 460</u>

U

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	9	26 464 516	26 645 100
		<u>26 464 516</u>	<u>26 645 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 464 516</u>	<u>26 645 100</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 432	5 188
Övriga fordringar		27 416	36 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 554	20 266
		<u>68 402</u>	<u>61 580</u>
Kassa och bank		1 054 327	849 348
Summa omsättningstillgångar		<u>1 122 729</u>	<u>910 928</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 587 245</u>	<u>27 556 028</u>

d

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		16 330 500	16 330 500
Fond för yttre underhåll	11	190 134	168 534
		<u>16 520 634</u>	<u>16 499 034</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		406 404	392 544
Årets resultat		128 567	35 460
		<u>534 971</u>	<u>428 004</u>
Summa eget kapital		<u>17 055 605</u>	<u>16 927 038</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 321 250	10 416 250
		<u>10 321 250</u>	<u>10 416 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		58 605	48 880
Skatteskulder		12 692	11 799
Övriga kortfristiga skulder		11 133	12 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	127 960	140 044
		<u>210 390</u>	<u>212 740</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 587 245</u>	<u>27 556 028</u>

U

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprincip har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad i procent. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknas i procent.

Avskrivningar

	2017	2016
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	0,8%	0,8%

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	873 004	873 004
Hyror parkering	28 800	28 800
Hyror carport	36 000	36 000
Summa	937 804	937 804

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga intäkter	17 183	2 486
Öresutjämning	10	30
Summa	17 193	2 516

d

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	9 000	7 500
Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 313	17 602
Snöröjning/sandning	32 688	32 134
Städning entreprenad	33 156	36 875
OVK Obl ventilationskontroll	2 950	1 499
Hissbesiktning	3 434	2 806
Gemensamma utrymmen	1 669	2 403
Gård	8 940	5 951
Serviceavtal	14 546	14 913
Förbrukningsmaterial	850	565
Summa	108 546	122 248
Reparationer		
Brf lägenheter	-	4 962
Invändig reparation	3 600	15 504
Utvändig reparation	37 529	17 250
Lås	-	4 679
VVS	2 500	-
Elinstallationer	1 460	19 250
Värmeanläggning/undercentral	-	26 403
Hiss	25 288	6 884
Summa	70 377	94 932
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	-
Summa	-	-
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	178 923	217 180

Not 5 Driftkostnader

	2018	2017
Taxbundna kostnader		
El	107 637	103 526
Vatten	25 519	23 519
Sophämtning/renhållning	11 096	9 467
Summa	144 252	136 512
Övriga kostnader		
Försäkring	15 458	13 802
Kabel-TV	51 814	51 594
Summa	67 272	65 396
Fastighetsskatt/kommunal avgift	12 692	11 799
TOTALT DRIFTKOSTNADER	224 216	213 707

U

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto	1 165	7
Revisionsarvode extern revisor	15 619	14 875
Styrelseomkostnader	990	494
Fritids- och trivselkostnader	2 178	2 512
Förvaltningsarvode	31 817	31 596
Administration	-	11 515
Bankkostnader	8 275	-
Div övriga kostnader	1 035	-
Summa	61 079	60 999

Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft någon anställd

Följande ersättningar har utgått

	2018	2017
Styrelse	41 703	40 772
Sociala kostnader	9 012	10 377
Summa	50 715	51 149

Not 8 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader och mark	180 584	180 585
Summa	180 584	180 585

Not 9 Byggnader och mark

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 561 755	27 561 755
	27 561 755	27 561 755
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-916 655	-736 070
-Årets avskrivning enligt plan	-180 584	-180 585
	-1 097 239	-916 655
Planenligt restvärde vid årets slut	26 464 516	26 645 100
I restvärdet ingår mark med	4 988 678	4 988 678
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
	22 600 000	22 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	22 600 000	22 600 000

0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel TV Comhem	13 029	12 953
Schindler	1 970	7 313
Handelsbanken	1 250	
Länsförsäkringar	16 055	
Brf Paketbilen 11 (faktura för snöröjning)	2 250	
Summa	34 554	20 266

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2018	2017
Vid årets början	168 534	146 934
Reservering enl stadgar	21 600	21 600
Reservering enligt stämmobeslut	-	-
lanspråktagande enligt stadgar	-	-
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-	-
Summa	190 134	168 534

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2018	2017
Handelsbanken	10 321 250	10 416 250
Summa	10 321 250	10 416 250
Korfristig del av skulder till kreditinstitut (5 år)	525 000	525 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Extern revisor	16 000	16 000
Ränta	6 098	8 618
Förutbetalda avgifter och hyror	78 150	78 550
Fastighetsavgift	-	11 799
Fortum	12 923	13 201
Mercury Städ	-	3 125
Hus & Villaträdgård	7 500	8 751
Handelsbanken kort	4 789	
ETK Service	2 500	
Summa	127 960	140 044

Not 14 Väsentliga händelser händelser efter räkenskapsårets slut

Se förvaltningsberättelsen.

Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Varav i eget förvar	-	-
Summa	30 000 000	30 000 000

U

Ansvarsförbindelser

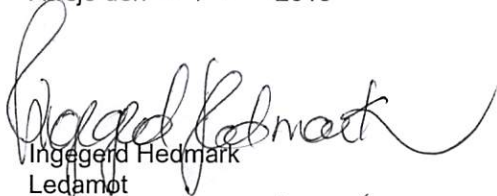
Ansvarsförbindelser

Inga

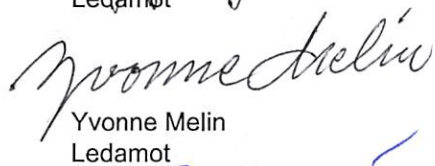
Inga

Styrelsens underskrifter

Älvsjö den 3/4 -2019



Ingegerd Hedmark
Ledamot




Yvonne Melin
Ledamot



Ann-Margreth Baringe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Paketbilen 20, org.nr 769613-7327.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Paketbilen 20 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Paketbilen 20 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

d