

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Snasahögarna 3

769627-4914

Räkenskapsåret

2017-07-01 – 2018-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snasahögarna 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighetsuppgifter

BRF Snasahögarna 3 bildades 2014-01-17 och registrerades hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten Snasahögarna 3 2014-05-19 genom förvärv av bolaget Goldcup 9772 AB u.ä.t Nodo Fastighetsförvaltning AB (org nr 556970-1062). Föreningen startade då sin verksamhet.

Huset är byggt 1936 och ägdes tidigare av Odon Fastighetsförvaltning AB.

Fastigheten har adressen Tranebergsgatan 8 A + 8 B.

Föreningen har tidigare bestått av 19 lägenheter. Under räkenskapsåret har den största lägenheten delats till två mindre lägenheter som upplåtits efter beslut på en extra föreningsstämma 2018-02-16.

2018-06-30 hade föreningen 20 bostadsrätter samt 1 lokal med restaurangverksamhet.

Total bostadsyta 913 kvm.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens största bostadsrättslägenhet har efter beslut på en extra föreningsstämma den 16/2 delats och upplåtits som 2 st mindre bostadsrättslägenheter.

Arbetet med ny dagvattenservis blev klart under sommaren 2018. Mindre arbete i tvättstugan kvarstår dock och blir klart under hösten 2018.

Ny tvättmaskin och ny torktumlare har installerats i föreningens tvättstuga under mars månad 2018.

De gamla kodlåsen har bytts ut till nya enheter under året samt att fastigheten har anslutits till fibernätet under året som gått.

Arbete med att se över föreningens stadgar utifrån förändringar i lagen om ekonomiska föreningar, samt att föreningen behöver uppdatera stadgarna generellt, har påbörjats och kommer färdigställas under kommande räkenskapsår.

I övrigt har löpande underhåll av fastigheten skett efter behov.

Bostadsrättsföreningen Snasahögarna 3

Medlemsinformation

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan den ordinarie årsstämman 2017-12-06 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Louise Källman	Ordförande
Anna Kristina Nilsson	
Mirjam Albinsson	

Sunnleanter

Ordinarie Revisor

Hans Wallerström	Revision i Mälardalen AB	Auktoriserad revisor
------------------	--------------------------	----------------------

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB, enligt tecknat avtal.

Fastighetsskötseln har utförts i egen regi.

Trapphusstädning har utförts av Städa Rent TW AB enligt tecknat avtal.

Styrelsen har under räkenskapsåret, förutom ordinarie årsstämma som hölls 2017-12-06 samt en extra föreningsstämma 2018-02-16, där beslut om delning av lägenhet A6 togs, hållit 5 st protokollförda styrelsemöten

Fastighetens underhåll

Under våren 2017 färdigställdes föreningens underhållsplan. Denna plan visar på att föreningens underhållsbehov är 810 000 kr under den kommande tioårsperioden, vilket motsvarar en årlig avsättning med 81 000 kr/år till föreningens fond för yttre underhåll. Styrelsen föreslår därför en årlig avsättning med 81 000 kr/år.

Medlemsantal och överlåtelse

På balansdagen 2018-06-30 hade föreningen 32 medlemmar i 20 st röstberättigade bostadsrätter.

Under räkenskapsåret har 3 st överlåtelse (fg år 2 st) beviljats av styrelsen. Dessutom har 2 st upplåtelse skett i föreningen i samband med att bostadsrätten A6 delades till bostadsrätterna A6 & B10 efter ombyggnation.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 023	979	951	1 025
Resultat efter finansiella poster	-223	-365	-131	-43
Soliditet (%)	74	74	73	73
Kassalikviditet (%)	177	169	267	215

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Då räkenskapsåret 2014/2015 omfattar en längre redovisningsperiod avviker jämförelsetalen från detta år jämfört med resterande år.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 896 000		-173 587	-364 508	25 357 905
Disposition av föregående års resultat:			-364 508	364 508	0
Avsättning fond för yttre UH		81 000	-81 000		0
Årets resultat				-222 710	-222 710
Belopp vid årets utgång	25 896 000	81 000	-619 095	-222 710	25 135 195

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-619 096
årets förlust	-222 710
	-841 806

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

81 000
-922 806
-841 806

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

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 022 984	979 225
Övriga rörelseintäkter		0	50 427
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 022 984	1 029 652
Rörelsekostnader			
Reparation- & Underhållskostnader		-205 394	-322 250
Driftskostnader	3	-324 074	-310 828
Övriga externa kostnader	4	-76 465	-111 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-358 628	-355 510
Summa rörelsekostnader		-964 561	-1 100 418
Rörelseresultat		58 423	-70 766
Finansiella poster			
Räntekostnader		-281 133	-293 742
Summa finansiella poster		-281 133	-293 742
Resultat efter finansiella poster		-222 710	-364 508
Resultat före skatt		-222 710	-364 508
Årets resultat		-222 710	-364 508

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 311 250	33 662 395
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	62 978	70 461
Summa materiella anläggningstillgångar		33 374 228	33 732 856
Summa anläggningstillgångar		33 374 228	33 732 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- & Hyresfordringar		17 189	1 882
Övriga fordringar		7	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 531	50 323
Summa kortfristiga fordringar		75 727	52 241
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		612 190	622 465
Summa kassa och bank		612 190	622 465
Summa omsättningstillgångar		687 917	674 706
SUMMA TILLGÅNGAR		34 062 145	34 407 562

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 896 000	25 896 000
Fond för yttre underhåll		81 000	0
Summa bundet eget kapital		25 977 000	25 896 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-619 096	-173 587
Årets resultat		-222 710	-364 508
Summa fritt eget kapital		-841 806	-538 095
Summa eget kapital		25 135 194	25 357 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 537 500	8 650 000
Summa långfristiga skulder		8 537 500	8 650 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	50 000	50 000
Leverantörsskulder		37 688	26 851
Momsskuld		15 813	12 834
Depositioner		180 000	180 000
Skatteskulder		2 728	41 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	103 222	88 419
Summa kortfristiga skulder		389 451	399 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 062 145	34 407 562

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier (Sopkärllsskåp)	10 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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Årsavgifter bostäder	715 605	692 010
Hyror lokaler	245 052	237 912
Hyror parkeringsplatser	21 798	21 588
Utdebiterad fastighetsskatt lokaler	13 212	13 212
Avgifter Överlåtelse/Pantsättning/Andrahandsuthyrning enl stadgar	14 671	9 020
Övriga intäkter	12 646	5 483
	1 022 984	979 225

Not 3 Driftskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Tomträttsavgäld	66 600	63 250
Städning	32 514	30 885
El	108 420	113 014
Vatten	26 060	26 112
Sophämtning	10 406	10 522
Sotning	1 052	0
Fastighetsförsäkring	19 747	18 649
Kabel TV-avgift	5 036	4 896
Förbrukningsmateriel	243	1 374
Fastighetsskatt	38 613	38 195
Serviceavtal Bergvärmeanläggning	4 176	3 549
Trädgårdsskötsel	0	382
Inköp Eldningsolja	11 207	0
	324 074	310 828

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Ekonomisk förvaltning	41 066	40 490
Konsultarvoden (Garantibesiktning)	0	7 430
Upprättande av underhållsplan	0	42 700
Bankkostnader	2 307	2 045
Portokostnader	140	400
Medlemsavgifter (Fastighetsägarna)	4 981	4 787
Kontorsmaterial	396	190
Årsstämma	2 470	3 111
Övriga Förvaltningskostnader	10 105	10 677
Revisionsarvode	15 000	0
	76 465	111 830

Not 5 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Avskrivning byggnader	346 096	346 096
Avskrivning markanläggning	5 049	5 049
Avskrivning byggnadsinventarier (Sopskåp)	7 483	4 365
	358 628	355 510

Not 6 Byggnader och mark
Byggnad med tomträtt

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	34 710 500	34 710 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 710 500	34 710 500
Ingående avskrivningar	-1 048 105	-696 960
Årets avskrivningar	-351 145	-351 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 399 250	-1 048 105
Utgående redovisat värde	33 311 250	33 662 395
Taxeringsvärden byggnader	9 520 000	9 520 000
Taxeringsvärden mark	7 401 000	7 401 000
	16 921 000	16 921 000
Bokfört värde byggnader	33 311 250	33 362 395
Bokfört värde mark	0	0
	33 311 250	33 362 395

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	74 826	
Inköp		74 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 826	74 826
Ingående avskrivningar	-4 365	
Årets avskrivningar	-7 483	-4 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 848	-4 365
Utgående redovisat värde	62 978	70 461

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Försäkring	20 639	17 899
Bankkostnader	857	857
Förutbetalda serviceavtal	655	972
Fastighetsägarna	2 508	2 467
Tomträttsavgäld	16 650	16 650
Förvaltningskostnader	10 353	10 180
Kabel TV	1 269	1 298
Upplupen avgift upplåtelse i andra hand	5 600	0
	58 531	50 323

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
SEB	1,37	2018-05-28	0	700 000
SEB	2,63	2018-05-28	0	2 000 000
SEB	3,25	2020-05-28	2 000 000	2 000 000
SEB	3,75	2022-05-28	2 000 000	2 000 000
SEB	3,99	2023-05-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,84	2021-05-28	2 587 500	0
			8 587 500	8 700 000
Beräknad amortering nästkommade år			50 000	50 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	1 486	1 567
Upplupen elkostnad	5 340	6 857
Förutbetalda avgifter/hyror	44 411	67 177
Upplupen reparationskostnad bergvärmeanläggning.	0	12 823
Upplupen reparationskostnad vatte/avlopp	36 985	0
Upplupet revisionsarvode	15 000	0
	103 222	88 419

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	17 500 000	17 500 000
	17 500 000	17 500 000

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

Bromma den 3 oktober 2018

Louise Källman

Mirjam Albinsson

Anna Kristina Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

-

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB