

Årsredovisning
för
Brf Tjädern nr 7
716418-0122
Räkenskapsåret
2018

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Tjädern nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter för permanent boende samt lokaler till medlemmarna för nyttjande utan tidbegränsning. Föreningens nuvarande firma registrerades 1985-01-07. Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-08-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s. en så kallad "äkta" bostadsrättsförening. Föreningens totala låneskuld den 31 december 2018 är 3 566 625 kr vilket blir 1754 kr per kvm totalyta. Räntesatsen på föreningens lån är 1,10 % och är bundet till 2021-04-18.

Fastigheten

Fastigheten Tjädern 7 med adress Sibyllegatan 40/Tyskbagargatan 7 förvärvades av föreningen 1986-04-01. Byggnaden uppfördes 1898/99 och en genomgripande ombyggnad gjordes 1934/35 då bland annat de ursprungliga stora lägenheterna delades upp i flera mindre. Fastigheten innehåller 26 lägenheter och 6 lokaler där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeslutet är 2033 kvm varav 1769 kvm utgör lägenhetsyta och 264 kvm lokalyta. Tomtytan är 476 kvm och marken ägs av föreningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret och i denna försäkring ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelse m.m.

Styrelsen har efter föreningsstämman 2018 haft följande sammansättning:

Rolf Bergman	ordförande
Johanna Engberg	ledamot
Marie Sahlström	ledamot
Mathias Andersson	ledamot
Kristina Bergh	suppleant
Tor-Leif Ivarsson	suppleant

Revisor har varit Gunilla Linderholm och revisorssuppleant Håkan Ahlqvist. Valberedningen har utgjorts av Lena Ahlqvist (sammankallande) och Herman Sjöqvist.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2018. En extra föreningsstämma hölls den 23 maj 2018 för att anta föreningens nya stadgar en andra gång. Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden samt haft kontinuerlig kontakt med varandra i flera föreningsangelägenheter.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen inkl. fastighetsskötsel, förande av lägenhetsförteckning m.m. har utförts i egen regi av föreningens styrelse. Information från styrelsen till medlemmarna har fortlöpande lämnats via föreningens informationsblad, Tjäderbladet. På föreningens hemsida, (www.tjadern7.se), återfinns information avsedd för medlemmar men även allmän information såsom underhålls- och ekonomistatus om föreningen, främst avsedd för mäklare och andra utomstående.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar har föreningens stadgar från 2008 omarbetats och är registrerade hos Bolagsverket 2018-08-31.

Föreningen har under året genomfört den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) och har nu en godkänd sådan. Nästa OVK ska göras under 2024. För att förstärka friskluftstillförseln i lägenheterna har ca 45 spaltventiler monterats in i lägenheternas fönsterkarmar.

Under hösten 2018 genomfördes den lagstadgade energideklarationen. Resultatet blev att byggnaden fick en utomordentligt god energiprestanda, nämligen 56 kWh/kvm och år. Detta ska jämföras med 2008 års resultat om 149 kWh/kvm och år. Orsaken till den kraftfulla minskningen är bl.a. att föreningen installerat en bergvärmeanläggning som vid kall väderlek stötts med el. Nästa energideklaration ska göras under 2028.

Föreningen har under året inhämtat medlemmarnas samtycke till hur personuppgifter hanteras i föreningen (GDPR).

Föreningen har under våren 2018 haft ett ärende i Hyresnämnden rörande en av styrelsen nekad andrahandsuthyrning. Hyresnämnden beslutade att inte lämna bifall till andrahandsuthyrningen och delade således styrelsens bedömning.

Fasadplåten på gaveln mot Tyskbagargatan 9 har innan sommaren renskrapats och ommålats. Utöver detta har ett antal mindre löpande underhållsåtgärder vidtagits i fastigheten.

Ingen höjning av årsavgifterna planeras utan oförändrade avgifter gäller tills vidare.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2017-12-31	45
Antal medlemmar som gått ur föreningen under 2018	3
Antal medlemmar som tillkommit under 2018	3
Antal medlemmar 2018-12-31	45

Under året har två överlåtelse skett och inga andrahandsuthyrningar rörande lägenheter har beviljats eller pågår.

Flerårsöversikt

Jämförelsetal, kronor	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 056 263	1 050 896	1 058 169	1 053 006
Resultat efter finansiella poster	60 481	-181 159	-344 172	231 243
Eget kapital	9 828 894	9 768 413	9 949 572	10 293 743
Soliditet (%)	72	72	72	72
Taxeringsvärde	56 106 000	56 106 000	56 106 000	49 656 000
varav byggnad	18 820 000	18 820 000	18 820 000	19 623 000
Årsavgift per kvm bostadsyta	498,50	498,50	498,50	498,50
Årsavgift per kvm lokalyta	623	623	623	623
Bankskuld per kvm totalyta	1 754	1 759	1 764	1 769
El/värmekostnad per kvm totalyta	88	84	87	80
VA-kostnad per kvm totalyta	22	21	20	19
Avsättning UH-fond per kvm yta	12	12	12	12

Nettoomsättning = summa intäkter

Soliditet (%) = Eget kapital procent av balansomslutning

Fastighetens status, historik i stort

Föreningen har en långsiktig reparations- och underhållsplan som årligen uppdateras och delges medlemmarna skriftligt. Fastighetens alla köks- och badrumsavloppsstammar samt avloppsroren i källaren byttes ut under åren 1995 – 2006, en stam per år. I samband med stambytet drogs nya elstigare till lägenheter och lokaler. Samtliga lägenheter och lokaler har egna automatsäkringsskåp och alla elmätare finns numera i källaren. I samband med installationen av en bergvärmeanläggning 2010 byttes all gammal elservis i byggnadens elcentral ut till ny modern elutrustning vilken uppfyller gällande myndighetskrav.

I syfte att reducera föreningens värmekostnader samt inte minst energieffektivisera föreningens byggnad installerades hösten 2010 en bergvärmeanläggning i fastigheten. Avtalet om leverans av fjärrvärme sades då upp och vid kall väderlek stöttas bergvärmeanläggningen med el. Föreningen har ett 3-årsavtal med bundet elpris (32,4 öre) för perioden 1 juni 2017 till 31 maj 2020. Den totala elförbrukningen i fastigheten för 2018 blev ca 133 500 kWh varav bergvärmeanläggningen stod för ca 126 000 kWh. Den totala elkostnaden 2018 blev ca 179 000 kronor.

Föreningen har sedan 2013 en anslutningspunkt till STOKAB:s fibernät i föreningens källare. För att kunna använda detta nät krävs ett spridningsnät i byggnaden. Föreningens nuvarande spridningsnät, vilken byggts i egen regi, är för närvarande upplåtet till COM HEM för distribution av TV, tele och datatjänster. Avtalstiden är treårig. En översyn av byggnadens teknik och framtida behov har påbörjats.

Hösten 2015 genomförde Miljöförvaltningen i Stockholms stad ett tillsynsbesök i föreningens fastighet där miljö- och hälsoskyddsinspektören kontrollerade föreningens byggnad och brf egenkontroll. Miljöförvaltningens slutliga bedömning blev att brf Tjädern 7 har mycket goda förutsättningar för en fungerande egenkontroll och att den bedrivs på ett bra sätt.

Föreningen har under 2016/2017 bytt ut ca 240 innerglasrutor i lägenheter till energi/isolerglas (8,6 mm Stratofonglas). I december 2016 erhöll föreningen 76 000 kr i bidrag av Trafikkontoret. Den totala kostnaden för utbytet av fönsterglasen blev för föreningen ca 340 000 kr.

En förnyad radonmätning i fem lägenheter i föreningens byggnad genomfördes under vintern 2017. Resultatet av mätningen visade på värden som låg långt under gränsvärdet på 200 bequerel vilket även var fallet vid utförd radonmätning 2008. Inga åtgärder behöver därför vidtas i byggnaden. Nästa radonmätning ska göras under 2025.

Vinden är obebyggd och har en bruttoyta om ca 430 kvm med en bedömd boyta ca 350 kvm. Vinden har idag ett avsevärt marknadsvärde och ska i nuläget ses som föreningens sparkapital inför framtida fastighetsförbättringar och andra underhållsåtgärder. Styrelsen gör bedömningen att föreningen står sig starkt ekonomiskt inför framtiden då kvarvarande fastighetsförbättringar och andra underhållsåtgärder helt finansieras med intäkter från en framtida vindsförsäljning.

På föreningens hemsida www.tjadern7.se under punkten allmänt om föreningen framgår övriga vidtagna åtgärder rörande löpande och periodiskt underhåll samt ekonomi.

Den senaste höjningen av årsavgifterna gjordes den 1 januari 2013, dess för innan 2005. Oförändrade avgifter gäller tills vidare.

Resultatdisposition för 2018

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat från föregående år		-1 082 037
Årets resultat enligt resultaträkning	60 481	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-23 500	
Avsättning till fond för balkongunderhåll	-2 100	
Summa, balanseras i ny räkning	34 881	
Nytt balanserat resultat		-1 047 156

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

Resultaträkning 2018-12-31

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 056 263	1 050 896
Summa rörelseintäkter		1 056 263	1 050 896
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-643 843	-881 346
Arvoden inkl. sociala avgifter		-53 321	-53 922
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-101 820	-101 248
Avskrivningar		-156 328	-156 328
Summa rörelsekostnader		-955 312	-1 192 844
Rörelseresultat		100 951	-141 948
Finansiella poster			
Räntekostnader	3	-40 470	-39 211
Summa finansiella poster		-40 470	-39 211
Resultat efter finansiella poster		60 481	-181 159
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		60 481	-181 159

Balansräkning 2018-12-31

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 588 154	12 714 482
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 588 154</i>	<i>12 714 482</i>
Summa anläggningstillgångar		12 588 154	12 714 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader		14 898	14 797
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>14 898</i>	<i>14 797</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank	5	1 114 583	919 307
<i>Summa Kassa och bank</i>		<i>1 114 583</i>	<i>919 307</i>
Summa omsättningstillgångar		1 129 481	934 104
SUMMA TILLGÅNGAR		13 687 635	13 648 586

Balansräkning 2018-12-31

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	6		
Inbetalda insatser		7 115 500	7 115 500
Upplåtelseavgifter		3 580 000	3 580 000
Fond för yttre underhåll		156 748	133 248
Fond för underhåll av balkonger		23 802	21 702
Summa bundet eget kapital		10 876 050	10 850 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 082 037	-875 278
Årets resultat		34 881	-206 759
Summa fritt eget kapital		-1 047 156	-1 082 037
Summa eget kapital		9 828 894	9 768 413
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 566 625	3 575 250
Summa långfristiga skulder		3 566 625	3 575 250
Kortfristiga skulder	8		
Leverantörsskulder		71 452	53 444
Skatteskulder		7 951	8 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 713	243 119
Summa kortfristiga skulder		292 116	304 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 687 635	13 648 586
Ställda säkerheter	9	3 700 000	3 700 000
Fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2).

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Beloppen anges i hela kronor.

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	1 046 364	1 046 346
Övriga avgifter (pant, överlåtelse, andrahandsuthyrning)	7 799	2 450
Inbetalningar till balkongfond	2 100	2 100
Summa nettoomsättning	1 056 263	1 050 896

Enligt styrelsebeslut debiteras överlåtelseavgift med 2,5 % av ett basbelopp (1 140 kr för år 2018) för säljaren och pantsättningsavgift vid varje pantsättning med 1 % av ett basbelopp (455 kr för år 2018). Från och med den 1 oktober 2018 tas även en avgift på 10% av ett basbelopp per helt år ut vid andrahandsupplåtelse (för ett kvartal under 2018 blev avgiften 1 138 kr).

Not 2 Fastighetskostnader	2018	2017
Vatten och avlopp	-45 403	-43 291
El (bergvärme med elspets + övrig fastighetsel)	-179 182	-170 190
Sophämtning	-32 008	-29 428
Returpapper	-4 665	-4 645
Snöröjning	0	0
Kabel-TV	-21 629	-21 396
Hissar, service och besiktning	-7 904	-7 151
Service värmeanläggning	0	-6 250
Löpande underhåll	-84 549	-25 430
Periodiskt underhåll*)	-146 625	-459 363
Fastighetsförsäkring	-19 769	-19 639
Porttelefon (avslutad 2017)	0	-314
Städning	-43 104	-43 105
Ekonomisk förvaltning	-27 926	-27 926
Övriga administrativa kostnader	-3 915	-3 273
Bankkostnader	-1 275	-1 272
Övriga kostnader **)	-25 889	-18 673
Summa fastighetskostnader	-643 843	-881 346

*) I det periodiska underhållet 2018 ingår slutbetalning för takarbete och stuprör, montering av spaltventiler, obligatoriska kontroller m.m.

***) I övriga kostnader ingår förbrukningsmaterial, växter till gården, förtäring vid årsmöte m.m.

Not 3 Räntekostnader	2018	2017
Lån 1: 2 500 000 kr	-28 123	-27 332
Lån 2: 1 075 250 kr	-12 347	-11 879
Summa	-40 470	-39 211
Räntesats i december (bunden till 2021-04-18)	1,10 %	1,09 %

Not 4 Anläggningstillgångar

Bokföringsnämnden har i sitt uttalande (BFN U87:8) rekommenderat att anläggningstillgångar i bostadsrättsföreningar ska skrivas av över förväntad livslängd.

I bostadsrättsföreningens bokslut för 1991 gjordes en avskrivning med 928 298 kr vilket täckte kravet på avskrivningar under ca 20 år, d.v.s. till och med bokslutet för år 2010. Från och med 2011 skrivs fastigheten av med 1 % per år. Underlag är anskaffningsvärdet för byggnaden, 3 108 605 kr, årlig avskrivning 31 086 kr.

	2018	2017
Byggnad och mark		
Anskaffningsvärden byggnad och mark	7 833 688	7 833 688
Akkumulerade avskrivningar byggnad	-1 316 876	-1 285 790
Utgående redovisat värde	6 516 812	6 547 898

Från och med 2014 använder föreningen regelverket K2 för redovisningen, vilket föreskriver att fastighetsförbättringar ska kostnadsföras direkt. Avskrivning av äldre investeringar är därmed fryst på 2013 års nivå, 125 242 kr (1,67 %) per år.

	2018	2017
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	7 517 538	7 517 538
Årets investering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 517 538	7 517 538
Ingående avskrivningar	-1 350 954	-1 225 712
Årets avskrivningar	-125 242	-125 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 476 196	-1 350 954
Utgående redovisat värde fastighetsförbättringar	6 041 342	6 166 584
Redovisat värde anläggningstillgångar	12 558 154	12 714 482

	2018	2017
Not 5 Kassa och bank		
Banktillgodohavande Nordea	1 114 368	918 356
Handkassa	215	951
Summa Kassa och bank	1 114 583	919 307

Not 6 Bundet eget kapital

Enligt föreningens stadgar ska årligen minst 0,3 % av avskaffningskostnaden för föreningens fastighet avsättas till en fond för yttre underhåll. Minsta avsättning är 23 500 kr (0,3 % av 7 833 688 kr).

För lägenheter med balkong har innehavarna betalat in en årlig avgift på 300 kr, summa 2 100 kr, vilken lagts till den särskilda balkongfonden.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Föreningen tog under 2010 upp ett lån på 2 500 000 kr i samband med installationen av bergvärmeanläggningen. På tidigare upplåning, 1 150 000 kr, har 83 375 kr amorterats varav 8 625 kr under 2018. Den totala låneskulden per 2018-12-31 är 3 566 625 kr.

Not 8 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder avser kostnader där tjänsten förbrukats under 2018 men fakturan betalas under 2019.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter avser avgifter för 2019 som betalats 2018, upplupna räntekostnader avseende 2018, debiterad preliminär skatt samt arbetsgivaravgifter och avdragen skatt för december 2018, vilka inbetalas i januari 2019.

Not 9 Ställda säkerheter
Avseende skuld till kreditinstitut
Pantbrev i fastigheten Tjädern 7

	2018	2017
	3 700 000	3 700 000

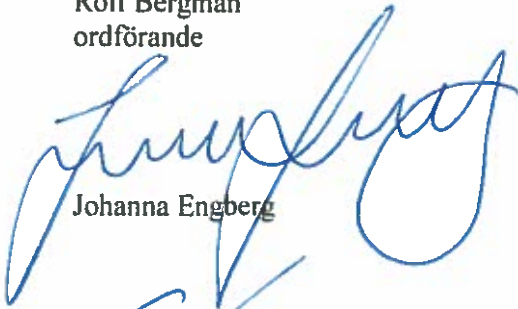
Stockholm den 24/2 2019




Rolf Bergman
ordförande



Mathias Andersson



Johanna Engberg



Marie Sahlström



Tor-Leif Ivarsson



Kristina Bergh

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/2 2019



Gunilla Linderholm

