

Årsredovisning för
Brf Rindö Brygga 1
769632-4107

Räkenskapsåret
2018-07-01 - 2019-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rindö Brygga 1 (769632-4107) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01--2019-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om Förening samt verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Rindö Brygga 1 registrerades 2016-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-22 och nuvarande stadgar skickades in under våren 2019 och registrerades 2019-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta Bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Vaxholm Rindö 3:394 i Vaxholms kommun omfattande adresserna Kustjägargränd 1 och Kustjägargränd 5. Bostadsrättsföreningen Rindö Brygga 1 byggdes år 2017-2018. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	lägenheter, bostadsrätt	2146
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
0	lokaler, hyresrätt	0

Föreningen disponerar 35 parkeringsplatser varav 30 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 4 används som gästparkering och en är reserverad handikapplats. Denna tillfälliga lösning sker i väntan på att garagebyggnad ska byggas på fastigheten Rindö 3:395 där förhyrning av 24 garageplatser + 12 utomhusplatser sker genom utfäst servitut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-10-16. På stämman deltog 26 medlemmar. Extra föreningsstämmor ägde rum 2018-12-17 där 23 medlemmar deltog samt 2019-03-07 där 17 medlemmar deltog och nya stadgar fastslogs.

Styrelsen har utgjorts av:

Stellan Gross	Ordförande
Hans Levin	Sekreterare
Ewa Stockenwall	Kassör

Hans Ek	Suppleant
Johan Öberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ewa Stockenwall, som avböjt omval. Resterande ledamöter samt suppleanter står även de i tur att avgå och är föremål för omval, på ett (1) eller två (2) år.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, 2 i förening
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har under året varit Ole Deurell.
Valberedningen har utgjorts av Lena Gross sammankallande, samt Ann-Charlotte Roos.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genom styrelsen samt bildade aktivitetsgrupper verkat för medlemmarnas ekonomiska bästa.

Aktiviteter:

- om/ned-förhandling av räntor på lån med löpande ränta, (på 1/3 av totala lånen)
- kontakt med advokat för att nå rättelse gällande brister i leverans från säljande part, bl a gällande brist på servitut, bl a gällande garageplatser
- betalning av lägenhet från Brabo på Kustjägargränd 1
- rutiner och ärendelogg upprättade för överskådlig hantering av uppgifter i drift och förvaltning
- genomfört utredning och inlett krav på skatteåterbörd av felaktigt belastad Fastighetsskatt
- 10-12 möten med Brabo för att följa upp konstaterade felaktigheter i syfte att få dessa korrigerade under garantitiden samt åtskilliga mail- och telefonkontakter för uppföljning.
- inlett åtgärdsprogram med bl a SAPA, Fönsterparti-leverantör samt installatör
- genomgång av leverantörsavtal, kostnader, utförande samt avtalslängder inför eventuella omförhandlingar
- minskning av antalet sopkärl, med följande kostnadsbesparing
- genomgång av samtliga betalda leverantörsfakturor, korrigerig och rättelser av felaktigheter
- inglasning hos 7 individuella lägenhetsbalkonger, efter sökt och erhållet bygglov
- avslag på bygglov från byggnadsnämnden för balkonginglasning hos medlem plan 1
- aktivitetsgrupper har bildats med medlemmar för olika bra projekt och möten
- undersökning av möjlighet till ladd-stolpar på parkering, utvärdering av kostnader
- medlem initierade ersättningskrav från Eon i samband med stormen Alfrida
- medlem bidragit med handredskap, samt satt upp förvaringshyllor i förråd
- medlem har arbetat med stödljus i trapphus, att nyttja vid eventuella elavbrott
- hemsida för korrespondens med styrelse, medlemmar och intressenter har skapats

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
- Revisor: Revisor Ole Deurell, Parameter Revision
- Teknisk förvaltning: REDAB
- Lokalstädning: Löfberg
- Konton för lån: Danske Bank
- Konton för löpande: SHB
- Försäkring: Länsförsäkringar
- El-leverans: Eon
- Sophämtning: Redab
- Vatten: Vasallen
- Bredband: Telia
- Hissar: Otis
- Snöröjning: Skarpö Gård
- Medlem i Bostadsrätterna, Bl.a. Föreningens hemsida gratis drift första året

Ekonomi

Avgifterna höjdes inte under bokslutsåret.

Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring, dock ska varmvattenkostnaderna adderas till avgiften enligt ursprunglig ekonomisk plan.

Juridisk Korrespondens gällande rättelser

Då föreningen anser att brist av brf från säljande part föreligger, gällande bl a servitut för garage m m, har Brf Rindö Brygga 1 genom styrelsen anlitat juridiskt ombud, som inlett korrespondens för att nå rättelse.

Feldebiterad fastighetsskatt

Fel debiterad fastighetsskatt uppgående till 99 Tkr har uppmärksammats och efter bokslutsåret återbetalats av Brabo till föreningen.

Fönsterpartier, undersökning och åtgärder

Ett stort arbete med att komma tillrätta med otäta fönsterpartier har inletts. Mätningar har genomförts genom stort engagemang från dedikerad kompetens inom styrelsen. Åtgärder från leverantör samt installatör är utlovade.

Byte glaspartier plan 1

Utbyte av glaspartier i basplan (vån 1), initierat under våren, har utförts efter bokslutsåret.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 36 st privata samt 2 juridiska. Föreningen har under året fyllt upp med privata medlemmar vilka ersatt juridisk medlem.

Flerårsöversikt

	2018-19	2017-18	2016-17
Nettoomsättning (tkr)	1 356	328	3
Resultat efter fin. poster (tkr)	-47	-572	0
Soliditet (%)	85,2	81,9	2,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	133 905 000	-5 085 000	-	-	-571 524	128 248 476
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-571 524	571 524	
Upplåtelse av ny lägenhet	-30 000	5 085 000				5 055 000
Årets resultat					-46 828	-46 829
Belopp vid årets utgång	133 875 000	-	-	-571 524	-46 828	133 256 647

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Ansamlad förlust	-571 524
Årets resultat	-46 828
Totalt	<hr/> -618 352
Avsättning till yttre fond	31 569
Uttag ur yttre fond	-
Överföres i ny räkning	-649 921
Summa	<hr/> -618 352

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 356 484	327 913
Summa rörelseintäkter		1 356 484	327 913
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-362 897	-245 784
Övriga externa kostnader	4	-25 354	-40 783
Personalkostnader och arvoden	5	-31 540	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-662 425	-579 606
Summa rörelsekostnader		-1 082 216	-866 173
Rörelseresultat		274 268	-538 260
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-25 422
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 132	-7 841
Summa finansiella poster		-321 097	-33 263
Resultat efter finansiella poster		-46 829	-571 523
Resultat före skatt		-46 829	-571 523
Årets resultat		-46 829	-571 524

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	155 304 817	155 967 242
Summa materiella anläggningstillgångar		155 304 817	155 967 242
Summa anläggningstillgångar		155 304 817	155 967 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 508	27 769
Övriga fordringar		5 183	50 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 712	27 822
Summa kortfristiga fordringar		67 403	105 591
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		1 055 831	544 072
Summa kassa och bank		1 055 831	544 072
Summa omsättningstillgångar		1 123 234	649 663
SUMMA TILLGÅNGAR		156 428 051	156 616 905

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	155 304 817	155 967 242
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>155 304 817</u>	<u>155 967 242</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 304 817</u>	<u>155 967 242</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 508	27 769
Övriga fordringar		5 183	50 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 712	27 822
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>67 403</u>	<u>105 591</u>
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		1 055 831	544 072
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 055 831</u>	<u>544 072</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 123 234</u>	<u>649 663</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>156 428 051</u>	<u>156 616 905</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 875 000	128 820 000
Summa bundet eget kapital		133 875 000	128 820 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-571 524	-
Årets resultat		-46 828	-571 524
Summa fritt eget kapital		-618 352	-571 524
Summa eget kapital		133 256 648	128 248 476
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 721 848	22 721 848
Summa långfristiga skulder		22 721 848	22 721 848
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		43 340	39 234
Skatteskulder		99 420	137 136
Övriga skulder		-	5 336 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 795	134 069
Summa kortfristiga skulder		449 555	5 646 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 428 051	156 616 905

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fördringar har upptagits med de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder är oförändrade jämfört med föregående år.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Intäkter har tagits upp med verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillgodogöras Föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Särskilda regler gäller fastighetsavgift för bostäder vid nyuppförda fastigheter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Från räkenskapsår 2018/19 och framåt tillämpas en justerad avskrivningsplan enligt styrelsens beslut.

*Styrelsen gör en bedömning att ca 68 % av föreningens byggnadsvärde ska avskrivningsprocenten vara 0 % på grund av att framtida underhållsutgifter till så stor del ligger på de enskilda BR-innehavarnas ansvar för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Det innebär att föreningen inte har ansvaret för dessa utgifter och att det därför inte krävs ett sparande i föreningen för att täcka dessa framtida utgifter.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>(% föreg år)</u>
Byggnad		
- Grund, stomme	160 år	100 år
- Yttertak	30 år	40 år
- Stomkomplement/innerväggar	-	50 år
- Värme/sanitet	30 år	50 år
- El	40 år	40 år
- Ventilation	25 år	25 år
- Fasad, balkonger, fönster	30 år	50 år
- Hiss	25 år	25 år

- Restpost 68%*

0

-

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. Enligt föreningens stadgar sker reservering för framtida underhåll enligt underhållsplan. Dock lägst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan med 40 SEK/kvm per Bostadsrättsyta.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	1 298 189	272 335
Hyror	19 860	49 663
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 419	5 915
Övriga hyresintäkter	16	-1
Övrigt	30 000	1
	<u>1 356 484</u>	<u>327 913</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018/2019	2017/2018
Drift		
Fastighetsskötsel	64 423	-
Städning	61 849	12 849
Trädgårdsskötsel	3 594	-
Reparationer	595	-
El	123 259	103 339
Vatten	40 503	-
Sophämtning	47 713	-
Försäkringspremie	31 828	12 960
Fastighetsavgift bostäder	-99 420	99 420
Övriga fastighetskostnader	1 457	-
Förvaltningsarvode ekonomi	39 225	17 216
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 713	-
Panter och överlåtelser	15 357	-
Juridiska åtgärder	15 725	-
Övriga externa tjänster	8 451	-
	<u>357 272</u>	<u>245 784</u>
Underhåll		

Gård	5 625	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	362 897	245 784

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018/2019	2017/2018
Porto / Telefon	660	-
Revisionarvode	27 750	-
Övriga bankkostnader	1 947	-3 067
Övriga	-5 003	-37 716
Summa	25 354	-40 783

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018/2019	2017/2018
Styrelsearvode	24 000	-
Sociala kostnader	7 540	-
	31 540	-

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Accumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	104 847 607	104 847 607
-Mark	51 699 241	51 699 241
	156 546 848	156 546 848
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-579 606	-
-Årets avskrivning enligt plan	-662 425	-579 606
	-1 242 031	-579 606
Redovisat värde vid årets slut	155 304 817	155 967 242
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 000 000	20 000 000
Mark	4 569 000	4 855 000
	31 569 000	24 855 000

Fastighetens värdeår är 2018.

Not 7 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Danske Bank	77 828	99 990
Avräkningskonto Fastighetsägarna	978 003	444 082
Summa	1 055 831	544 072

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-06-30
Danske bank		0,71	7 721 848		7 721 848
Danske bank		1,00	7 500 000		7 500 000
Danske bank		1,75	7 500 000		7 500 000
			22 721 848		22 721 848

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	99 000 000	99 000 000
Summa ställda säkerheter	99 000 000	99 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm / 2019

Stellan Gross
Ordförande

Hans Levin
Styrelseledamot

Ewa Stockenwall
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats / 2019

Ole Deurell
Auktoriserad revisor