



Årsredovisning 2018

Brf Nacka Saltsjöterrassen 37:13
Org. 769624-2119

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Sicklaön 37:13 i Nacka kommun förvärvades 2015-04-16.

Föreningens fastighet/er består av ett flerbostadshus på adress Finnbodavägen 13 A och B. Fastigheten totalrenovering slutfördes 2015 och har åsatts värdeår 2015.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 641 kvm, varav 2 209 kvm utgör lägenhetsyta och 432 kvm biytor i lägenheterna. I föreningen finns sju parkerings- och 13 garageplatser. Föreningen hyr ut parkeringsplatser, både inom- och utomhus, till de boende.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
5 st 1,5 rum och kök
2 st 2 rum och kök
1 st 2,5 rum och kök
4 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
2 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan kommer föreningen att upprätta när fastigheten har haft garantibesiktning.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Totalrenovering fastighet	2015
Trädgårdsanläggning	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna Stockholm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB till 2018-12-31. Från 2019-01-01 har föreningen avtal med Arcada AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-10-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-03-08. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 39
Nyttillkomna medlemmar 2
Utträdande medlemmar 1
Medlemsantalet vid årets slut är 40

Under året har inga överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-07 vid påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Wengholt	ledamot/ordf.
Britt-Marie Granting	ledamot
Lena Seratelius	ledamot/sekr.
Jakob Westin	ledamot
Per Hederus	ledamot
Ola Ringström	ledamot/kassör
Beata Lihammar	suppleant
Andreas Löwenstam	suppleant
Mikael Söderling	suppleant

Under hösten 2018 har Ola Ringström avgått som styrelseledamot och ersatts av Andreas Löwenstam.

Till **revisor** har Veronica Elmgren, ReCo Revision Nordic, valts.

Valberedningen består av Anders Nyberg och Mattias Ekberg.

Extra stämma har hållits 2018-08-29, med anledning av antagande av stadgeändringar.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10. I dessa ingår arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av ordföranden i förening med någon av styrelsens ordinarie ledamöter.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 ökat något vilket beror på en lite högre rörlig räntenivå som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde med 140 Kkr som i sin helhet kommer från den löpande verksamheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Entreprenören har i slutet av maj 2016 påkallat skiljeförfarande avseende de av föreningen bestridda fakturorna med totalt belopp om ca 43 miljoner kronor inklusive mervärdesskatt. Föreningen har bestritt fakturor på flera olika grunder. Skiljeförfarandet var inte slutfört vid räkenskapsårets utgång.

Magnus Öhman Fastighetsutveckling AB har gentemot föreningen, som är beställare av entreprenaden och ombyggnationen av Sicklaön 37:13, i avtal med föreningen åtagit sig att hålla föreningen skadeslös, under förutsättning att Magnus Öhman Fastighetsutveckling AB har fullmakt att utföra föreningens talan. Magnus Öhman Fastighetsutveckling AB kommer för föreningens räkning således att hantera och bekosta tvisten mot entreprenören.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden har betraktats som underhåll:

Genomförd åtgärd	Kkr
Avslutat arbete med trädgårdsanläggning	57

Till det **planerade underhållet** samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	152 045 000	3 556 949	48 563	-1 128 416	-1 247 124
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			48 563	-48 563	
Balanseras i ny räkning				-1 247 124	1 247 124
Årets resultat					-1 409 372
Belopp vid årets utgång	152 045 000	3 556 949	97 126	-2 424 103	-1 409 372

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 693	1 681	1 667	263
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 409	-1 247	-1 058	-22
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	54	205	379	-22
Soliditet, %	84,4	84,4	84,7	84,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	515	515	515	515
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 602	10 602	10 413	10 413
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	57 571	57 571	57 571	57 571
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,43	1,35	1,41	1,44
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,6	15,5	15,2	15,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 424 103
Årets resultat	-1 409 372
	<hr/>
	-3 833 475
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	48 563
I ny räkning överföres	-3 882 038
	<hr/>
	-3 833 475

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 692 765</u>	<u>1 681 456</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 692 765	1 681 456
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 044 998	-1 018 102
Övriga externa kostnader	4	-193 661	-83 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 463 653</u>	<u>-1 452 436</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 702 312	-2 553 919
Rörelseresultat		-1 009 547	-872 463
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-399 825</u>	<u>-374 661</u>
Summa finansiella poster		-399 825	-374 661
Årets resultat		-1 409 372	-1 247 124

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	178 991 571	180 455 224
Summa materiella anläggningstillgångar		178 991 571	180 455 224
Summa anläggningstillgångar		178 991 571	180 455 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		750	0
Övriga fordringar		0	164 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	43 775	53 943
Summa kortfristiga fordringar		44 525	218 766
Kassa och bank		993 237	852 860
Summa omsättningstillgångar		1 037 762	1 071 626
SUMMA TILLGÅNGAR		180 029 333	181 526 850

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	155 601 949	155 601 949
Yttre fond	97 126	48 563
Summa bundet eget kapital	155 699 075	155 650 512
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 424 103	-1 128 415
Årets resultat	-1 409 372	-1 247 124
Summa fritt eget kapital	-3 833 475	-2 375 539
Summa eget kapital	151 865 600	153 274 973
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	28 000 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder	28 000 000	28 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 360	35 895
Aktuell skatteskuld	23 260	11 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 139 113	204 352
Summa kortfristiga skulder	163 733	251 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	180 029 333	181 526 850

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 009 547	-872 463
Avskrivningar	1 463 653	1 452 436
Erlagd ränta	-399 825	-374 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 281	205 312
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-750	25 703
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	174 991	363 862
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-34 535	-62 872
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-53 610	-15 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 377	516 029
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-542 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-542 251
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	500 000
Förändring av likvida medel	140 377	473 778
Likvida medel vid årets början	852 860	379 082
Likvida medel vid årets slut	993 237	852 860

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Markanläggningar	20 år

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen har idag ingen kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen. Föreningens fastighet har åsatts värdeår 2015 vilket innebär att fastighetsskatt inte tas ut under de första 15 åren.

För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter	1 359 000	1 374 383
	Hyresintäkter, parkering	274 050	250 950
	Bredband internetanslutning	54 924	56 118
	Övriga avgifter	3 641	0
	Övriga hyresintäkter	1 150	5
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 692 765	1 681 456

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsel	85 894	77 416
	Uppvärmning	238 107	283 518
	Vatten/avlopp	155 053	162 056
	Genomfört underhåll	56 750	0
	Kabel TV	7 226	8 064
	Försäkringspremier	37 676	35 877
	Bredband	50 147	49 400
	Gemensamhetsanläggningar	108 658	101 472
	Fastighetsskatt	11 630	11 630
	Fastighetsskötsel	35 940	35 436
	Städ	37 500	37 227
	Yttre skötsel	128 101	174 809
	Reparationer och underhåll	69 217	13 694
	Övriga driftkostnader	23 099	27 503
	Summa driftkostnader	1 044 998	1 018 102

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	41 797	39 992
	Förbrukningsmaterial	7 974	0
	Revisionsarvode	22 250	23 125
	Konsult-/advokatarvoden	93 981	0
	Kostnader årsstämma/medlemsmöten	16 478	2 600
	IT-tjänster	3 213	6 354
	Övriga externa tjänster	7 968	11 310
	Summa övriga externa kostnader	193 661	83 381

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	183 344 200	182 801 949
	Inköp	0	542 251
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 344 200	183 344 200
	Ingående avskrivningar	-2 888 976	-1 436 540
	Årets avskrivningar	-1 463 653	-1 452 436
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 352 629	-2 888 976
	Utgående redovisat värde	178 991 571	180 455 224
	Redovisat värde byggnader	139 344 429	140 780 969
	Redovisat värde markanläggningar	499 242	526 355
	Redovisat värde mark	39 147 900	39 147 900
	Summa redovisat värde	178 991 571	180 455 224
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	48 563 000	48 563 000
	varav byggnader:	38 163 000	38 163 000

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremier	30 760	30 760
	Övriga förutbetalda kostnader	13 015	23 183
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 775	53 943

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	28 000 000	28 000 000
	Summa långfristiga skulder	28 000 000	28 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2020-10-28	2,01%		10 000 000
SEB	2019-10-28	1,14%		11 000 000
SEB	2021-10-28	1,40%		6 500 000
SEB	2019-05-28	0,90%		500 000
Summa			0	28 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				28 000 000

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	77 198	140 619
	Fastighetsel	17 215	13 369
	Uppvärmning	32 348	39 153
	Upplupna räntor	6 341	5 190
	Övriga upplupna kostnader	6 011	6 021
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 113	204 352

NOTER

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
	Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Nacka den

Jan Wengholt

Britt-Marie Granting

Per Hederus

Lena Seratelius

Jakob Westin

Andreas Löwenstam

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

ReCo Revision

Veronica Elmgren
Auktoriserad revisor