

Årsredovisning 2018

BRF SKOGSGLÄNTAN, LILLÄNGEN 769610-6389

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-03-11.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 146:13 i Nacka kommun på adressen Ventilvägen 1 och 3 samt Lillängsvägen 4 i Nacka. Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 833 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Försäkringsbolaget Protector. Försäkringen har s.k. kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen och revisorerna

Styrelsens sammansättning

Erik Jansson	Ordförande
Vera Lenander	Ledamot
Sven Lindgren	Ledamot
Kristina Törnblom	Ledamot
Lars Österman	Sekreterare
Lena Rehnberg	Suppleant

Valberedning

Eva Hoffsten sammankallande, Benny Olsson och Lars Povlsen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening, eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Hans Guste	Revisor
Susanne Povlsen	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Basutbud för kabel-TV och bredband för samtliga hushåll

Branschorganisation

Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

WIAB, Wahlings Installationservice AB

Com Hem AB

Bostadsrätterna

Övrig verksamhetsinformation

Nya stadgar för föreningen som slutgiltigt antogs vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-23 registrerades av Bolagsverket 2018-10-02.

Gemensamhetslokalen har använts vid ca 20 tillfällen och varit uthyrd till medlemmarna vid ca 86 övernattnings. Karin Skogmo-Rosendahl har svarat för bokning och administration.

Som en säkerhetsåtgärd beslutade styrelsen att brandvarnarna i samtliga lägenheter skulle kontrolleras samt att alla batterier i dessa skulle bytas och bekostas av föreningen. Kontroller och batteribyten genomfördes löpande under hösten.

Styrelsens årliga besiktning av byggnaderna ägde rum 2018-12-05. I samband med besiktningen beslutades om ny besiktning under våren 2019.

Göran Åhman har styrelsens uppdrag att stödja såväl styrelse som enskilda medlemmar i praktiska/tekniska ärenden.

Under vår och höst har städdagar genomförts med god uppslutning av medlemmarna. Arbetet har avslutats med korvgrillning i syrénersån.

Traditionell träff med glögg hölls den 18 december.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2018. Inga höjningar finns planerade inför 2019.

Förändringar i avtal

HSB har under 2018 ansvarat för vår trädgårdsskötsel. Detta avtal har sagts upp och vi återgår till Nicator som även har hand om vårt vinterunderhåll.

Övriga uppgifter

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende parkering. Andelen för framtida drift och underhåll har fastställts för vår fastighet till 24/29. Fastigheten är även delägare i marksamfällighet avseende marken för parkering, Sicklaön S:72 i Nacka kommun. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Projektet "Nacka bygger stad"

Under februari 2018 genomfördes ett informationsmöte för föreningens medlemmar om förutsättningarna för en eventuell försäljning av fastighetens andel av marksamfälligheten Sicklaön S:72, som ägs till lika delar av Skandia Fastigheter och vår fastighet och som används som parkeringsplats. Inga förhandlingskontakter har därefter förevarit under året.

Vattenskada

En vattenskada i en lägenhet i hus 1 upptäcktes genom att kakelplattor lossnade i duschutrymmet. Vid besiktning konstaterades att orsaken till vattenskadan var ett läckage i infästningen av ett extra handtag som installerats av tidigare bostadsrättshavare. Större delen av kostnaderna för att åtgärda skadan förväntas täckas av försäkringar. Den ekonomiska regleringen mellan föreningen, bostadsrättsinnehavaren och försäkringsbolaget slutförs under 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 309 576	2 305 594	2 308 126	2 262 006
Resultat efter fin. poster	279 848	-67 356	11 393	-23 373
Soliditet, %	67	67	67	68
Kassalikviditet %	472	390	334	328
Yttre fond	1 652 990	1 589 990	1 500 014	1 438 361
Taxeringsvärde	54 200 000	54 200 000	54 200 000	15 800 000
Bostadsyta, kvm	2 833	2 833	2 833	2 833
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	787	787	787	772
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 236	10 236	10 236	10 236
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	2,05	2,59	2,85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	35 624 000	-	-	35 624 000
Upplåtelseavgifter	23 795 000	-	-	23 795 000
Fond, yttre underhåll	1 589 990	-	63 000	1 652 990
Balanserat resultat	-85 390	-67 356	-63 000	-215 746
Årets resultat	-67 356	67 356	279 848	279 848
Eget kapital	60 856 244	0	279 848	61 136 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-215 746
Årets resultat	279 848
Totalt	64 102

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	118 000
Balanseras i ny räkning	<u>-53 898</u>
	64 102

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 309 576	2 305 594
Rörelseintäkter		2 218	60
Summa rörelseintäkter		2 311 794	2 305 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 047 374	-1 233 505
Övriga externa kostnader	8	-117 406	-97 978
Personalkostnader	9	-93 341	-87 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 450	-360 450
Summa rörelsekostnader		-1 618 571	-1 779 910
Rörelseresultat		693 223	525 744
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-413 375	-593 100
Summa finansiella poster		-413 375	-593 100
Resultat efter finansiella poster		279 848	-67 356
Årets resultat		279 848	-67 356

Handwritten signature and initials

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	88 099 178	88 459 628
Summa materiella anläggningstillgångar		88 099 178	88 459 628
Summa anläggningstillgångar		88 099 178	88 459 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 798	0
Övriga fordringar	12	4 068	22 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 629	49 436
Summa kortfristiga fordringar		92 495	72 316
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 491 353	1 805 250
Summa kassa och bank		2 491 353	1 805 250
Summa omsättningstillgångar		2 583 847	1 877 565
Summa tillgångar		90 683 025	90 337 193

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be a signature and the initials 'du' and 'L'.

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 419 000	59 419 000
Fond för yttre underhåll		1 652 990	1 589 990
Summa bundet eget kapital		61 071 990	61 008 990
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-215 746	-85 390
Årets resultat		279 848	-67 356
Summa fritt eget kapital		64 102	-152 746
Summa eget kapital		61 136 092	60 856 244
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	29 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		193 933	181 696
Skatteskulder		25 260	47 150
Övriga kortfristiga skulder		1 487	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326 253	252 103
Summa kortfristiga skulder		546 933	480 949
Summa eget kapital och skulder		90 683 025	90 337 193

Kassaflödesanalys

2018-01-01 -
2018-12-31

Likvida medel vid årets början	1 805 250
Resultat efter finansiella poster	279 848
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	360 450
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	640 298
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 984
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	686 103
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0
Årets kassaflöde	686 103
Likvida medel vid årets slut	2 491 353

M a
U d d

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skogsglantan, Lillängen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	65 900	65 318
Årsavgifter, bostäder	2 228 676	2 228 676
Övernattnings-/gästlägenhet	15 000	11 600
Summa	2 309 576	2 305 594

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktningkostnader	4 440	3 313
Fastighetsskötsel	18 865	17 983
Hiss serviceavtal	50 397	46 529
Snöröjning samfälligheten	45 114	35 203
Snöskottning	15 038	11 735
Städning	64 587	84 677
Trädgårdsarbete	36 877	37 945
Trädgård samfälligheten	10 594	9 343
Summa	245 911	246 728

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	38 532	59 012
Summa	38 532	59 012

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Övrigt	0	193 613
Summa	0	193 613

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	74 655	63 646
Sophämtning	68 466	67 752
Uppvärmning	338 444	324 657
Vatten	86 949	86 017
Summa	568 514	542 072

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	59 590	58 720
Fastighetsförsäkringar	60 198	59 947
Fastighetsskatt	46 795	46 025
Kabel-TV	27 834	27 389
Summa	194 417	192 080

Handwritten signature and initials

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	45 815	46 306
Bankkostnader	3 548	3 364
Datakommunikation	7 652	6 641
Extradebitering förvaltn.	3 964	0
Förbrukningsinventarier	9 049	1 431
Förbrukningsmaterial	12 987	5 468
Hyra, lokal	1 000	1 000
Konsultkostnader	8 988	12 075
Postbefordran	0	799
Resekostnader	346	0
Telekommunikation	9 941	9 243
Övriga externa kostnader	14 117	11 651
Summa	117 406	97 978

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Revisionsarvoden	9 900	10 900
Skattefria bilers	749	0
Sociala avgifter	12 160	11 577
Styrelsearvoden	64 532	60 500
Övriga arvoden	6 000	5 000
Summa	93 341	87 977

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	413 375	593 100
Summa	413 375	593 100

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	90 680 000	90 680 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 680 000	90 680 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 220 372	-1 859 922
Årets avskrivning	-360 450	-360 450
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 580 822	-2 220 372
Utgående restvärde enligt plan	88 099 178	88 459 628
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 590 000</i>	<i>18 590 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
Summa	54 200 000	54 200 000

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4 068	22 880
Summa	4 068	22 880

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	2 532	0
Förvaltning	11 318	0
Kabel-TV	22 305	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 474	49 436
Summa	77 629	49 436

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-12-01	1,00 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2021-09-30	0,86 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2020-12-30	0,97 %	9 000 000	9 000 000
Summa			29 000 000	29 000 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	7 871	0
Beräknat revisionsarvode	9 900	0
Beräknat styrelsearvode	38 209	0
El	7 111	0
Förutbetalda avgifter/hyror	192 661	182 060
Städning	4 360	0
Uppvärmning	46 713	0
Utgiftsräntor	4 167	4 167
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 261	65 876
Summa	326 253	252 103

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	31 300 000	31 300 000
Summa	31 300 000	31 300 000

Not 17, Checkräkningskredit	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad checkräkningskredit	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-
Outnyttjad checkräkningskredit	1 000 000	1 000 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Ny energideklaration kommer att göras av Anticimex under våren 2019.

Underskrifter

Nacka, 16 - 03 - 2019

Ort och datum

Erik Jansson

Erik Jansson
Ordförande

Sven Lindgren

Sven Lindgren
Ledamot

Lars Österman

Lars Österman
Sekreterare

Vera Lenander

Vera Lenander
Ledamot

Kristina Törnblom

Kristina Törnblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 18 - 03 - 2019

Hans Guste

Hans Guste
Revisor

Brf Skogsglántan, Lillängen

769610-6389

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2018

Jag har granskat bokföring, årsredovisning och förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skogsglántan i Lillängen för år 2018.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 18 mars 2019



Hans Guste
Revisor