

Årsredovisning

för

Brf Kallsjön 22

769618-4204

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Kallsjön 22, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2010-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Kallsjön 2 byggdes 1951-53 och har värdeår 1975. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1986 kvm varav 1925 kvm utgör lägenhetsyta och 61 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1236 kvm. Marken till fastigheten innehåser med tomträtt med årlig avgift på 166 900 kr. Kontraktet löper till och med september 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector Försäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Emvix Förvaltning och Byggservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fortsatt arbete med ventilationen.
- Fortsatt arbete med föreningslokalen.
- Föreningen har anlitat Byggfab som projektledare för större entreprenader.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Justering av ventilation	2017	
Underhåll av fönster	2017	
Spolning och filmning av avloppssystem	2017	
Färdigställa föreningslokal i källaren	2017	
Komplettering av ventilation i tvättstuga	2018	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad (ink moms)</i>
Renovering av hiss	2019	ca 550 000kr
Genomgång av tak	2018	30 000kr
Ersätta yt-och tätskikt på piskaltan inom 4 år		150 000kr
Renovera våtutrymmen i hyreslokaler inom 5-10år		800 000kr
Inventera samt åtgärda balkongplattor inom 4 år		400 000kr
Takomläggning	2019	1 400 000kr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 41 (42 sedan maj 2018) medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 6 (5 sedan maj 2018) lägenheter samt 2 st telemaster.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

	25 kvm	41 kvm	55 kvm	Totalt kvm
Bostadsrätter	13 st	12 st	16 st	1 697 kvm
Hyresrätter	2 st	3 st	1 st	228 kvm

Föreningen har i källaren 9 lokaler avsatta för föreningens räkning. Lokalerna används för teknisk förvaltning, verkstad, städskrub, trädgårdsredskapsförråd, elcentral, panncentral, cykelförråd, tvättstuga, lägenhetsförråd samt en f.d. jordkällare som kommer att omvandlas till medlemslokal. Förråd för hushållen är fördelade som följande: Hushållen på B till plan 2 och två lägenheter på plan 3 har sina förråd i källaren. Övriga hushåll har sina förråd på vinden.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Beckman	Ordförande
Björn Janebjer	Kassör
Thomas Sahleström.	Sekreterare
Ylva Everskog	Ledamot
Helena Landin.	Ledamot
Henrik Andersson	Suppleant
Martin Hellberg	Suppleant

Revisor har varit Christina Gotting/Gotting Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018. (Extra stämma hölls den 28 maj 2018. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Helena Landin.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställda under året.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 91 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 39 935 000 kr varav 16 309 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 39 800 000 kr samt lokaler 135 000 kr.

Årsavgifterna har från den 1 maj 2016 höjts med 2 %, höjningen har dock skett retroaktivt under 2017 och finns därför med i denna årsredovisning.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 770 950	1 762 454	1 713 342	1 733 652
Resultat efter avskrivningar	-193 349	-20 203	-124 652	-795 844
Soliditet (%)	72,1	70,1	69,8	66,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	709	773	744	744
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 282	8 657	8 758	9 937
Elkostnad/kvm totalyta	14	13	12	14
Värmekostnad/kvm totalyta	176	171	172	170
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	29	28	25
Avsättn. till undehållsfond/kvm tot.	151	151	151	26

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 638 871	5 681 880	1 602 100	-4 854 254	-20 203	35 048 394
Ökning av insatskapital	788 020	1 406 980				2 195 000
Reserv fond yttre underh.			300 000	-300 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-20 203	20 203	0
Årets resultat					-193 349	-193 349
Belopp vid årets utgång	33 426 891	7 088 860	1 902 100	-5 174 457	-193 349	37 050 045

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 874 457
reservering fond yttre underhåll	-300 000
årets förlust	-193 349
	-5 367 806

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 367 806
	-5 367 806

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 770 950	1 762 452
Summa rörelseintäkter		1 770 950	1 762 452
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 077 040	-934 267
Övriga externa kostnader	4	-89 468	-99 367
Arvoden och personalkostnader	5	-119 592	-88 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517 589	-517 589
Summa rörelsekostnader		-1 803 689	-1 639 619
Rörelseresultat		-32 739	122 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-141	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 469	-143 037
Summa finansiella poster		-160 610	-143 037
Resultat efter finansiella poster		-193 349	-20 204
Resultat före skatt		-193 349	-20 204
Årets resultat		-193 349	-20 203



Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	46 052 713	46 570 302
Summa materiella anläggningstillgångar		46 052 713	46 570 302

Summa anläggningstillgångar

46 052 713 46 570 302

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 167	8 225
Övriga fordringar		73 425	80 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	118 990	102 507
Summa kortfristiga fordringar		200 582	191 715

Kassa och bank

Kassa och bank		5 230 850	3 404 188
Summa kassa och bank		5 230 850	3 404 188
Summa omsättningstillgångar		5 431 432	3 595 903

SUMMA TILLGÅNGAR

51 484 145 50 166 205

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 515 751	38 320 751
Fond för yttre underhåll	1 902 100	1 602 100
Summa bundet eget kapital	42 417 851	39 922 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 174 456	-4 854 254
Årets resultat	-193 349	-20 203
Summa fritt eget kapital	-5 367 805	-4 874 457
Summa eget kapital	37 050 046	35 048 394

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	14 019 000	14 691 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-172 000	-172 000
Summa långfristiga skulder		13 847 000	14 519 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		172 000	172 000
Leverantörsskulder		70 377	64 188
Skatteskulder		127 344	124 101
Övriga skulder		27 490	21 897
Förutbetalda avgifter och hyror		120 170	139 750
Upplupna kostnader	10	69 718	76 875
Summa kortfristiga skulder		587 099	598 811

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 484 145

50 166 205

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-193 349	-20 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	517 589	517 589
Betald skatt	930	-57 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	325 170	440 016
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	58	-8 225
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 612	-22 023
Förändring av leverantörsskulder	6 189	-17 495
Förändring av kortfristiga skulder	-21 143	16 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303 662	408 925
Investeringsverksamheten		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 195 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 195 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-672 000	-172 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-672 000	-172 000
Årets kassaflöde	1 826 662	236 925
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 404 188	3 167 263
Likvida medel vid årets slut	5 230 850	3 404 188

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Förråd och vindisolering	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Total renovering av hiss
- Fortsatt arbete med ventilationen
- Nytt plåttak. Taklägga balkongen på taket

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 365 737	1 312 306
Hysesintäkter bostäder	280 343	328 111
Hysesintäkter lokaler	122 315	120 280
Påminnelseavgift	2 460	1 680
Administrativ avgift	100	0
Öres- och kronutjämning	-5	77
	1 770 950	1 762 454

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	20 644	24 078
Städning grundavtal	28 044	27 468
Städning extradebiteringar	14 375	0
Hyra av entrémattor	4 366	4 757
Rengöring/sanering	8 375	0
Övr. besiktn./kontroller	14 819	2 449
Serviceavtal	15 882	13 794
Hiss serviceavtal	3 545	3 440
Hysesrätt	5 869	0
Tvättstuga	5 508	0
Dörrar och lås	9 500	3 628
Övriga gemensamma utrymmen	0	14 400
VA	17 491	73 150
Värme	1 908	2 320
Ventilation	64 571	0
El	4 338	0
Hissar	61 771	8 808
Tak	3 890	0
Balkonger	0	1 750
Gård	4 404	8 119
Övriga rep./underhåll	0	1 594
Elavgifter	27 880	25 350
Uppvärmning	350 137	338 677
Vatten	60 601	57 997
Sophämtning	7 214	8 417
Grovsopor	14 712	7 848
Fastighetsförsäkring	47 529	45 734
Tomträttsavgäld	185 000	166 900
Kabel-tv	12 503	12 294
Bredband	17 976	18 140
Fastighetsskatt	1 350	1 350
Kommunal fastighetsavgift	62 839	61 805
	1 077 041	934 267



Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	6 121	5 827
Förbrukningsmaterial	4 043	3 483
Bredband styrelsen	2 252	1 820
Hemsida	482	462
Administration, kontorsmaterie	5 176	18 961
Styrelseomkostnader	0	3 098
Revisionsarvode extern revisor	13 000	17 000
Möteskostnader	6 291	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	37 317	33 501
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 225	1 125
Bankkostnader	5 596	3 348
Tidning/tidskrifter/facklitter	450	450
Medlems- och föreningsavgifter	5 430	5 430
Övriga externa kostnader	75	0
Trivselkostnader	2 008	4 862
	89 466	99 367

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	91 000	67 263
Sociala avgifter	28 592	21 133
	119 592	88 396



Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 042 464	49 042 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 042 464	49 042 464
Ingående avskrivningar	-2 472 162	-1 954 573
Årets avskrivningar	-517 589	-517 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 989 751	-2 472 162
Utgående redovisat värde	46 052 713	46 570 302
Taxeringsvärden byggnader	23 626 000	23 626 000
Taxeringsvärden mark	16 309 000	16 309 000
	39 935 000	39 935 000
Bokfört värde byggnader	46 052 713	46 570 302
	46 052 713	46 570 302

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalad försäkring	37 616	34 991
Förutbetalad tomträttsavgäld	59 825	41 725
Förutbetalad kabel-TV o internet	3 195	7 783
Förutbetalad föreningsavgift	5 540	5 430
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	3 110	3 034
Förutbetalad fastighetsskötsel	5 210	5 121
Förutbetalad serviceavtal	0	4 423
Förutbetalad bredband	4 494	0
	118 990	102 507

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 32707602	1,14	2019-09-28	3 590 500	3 676 500
SEB 32707475	0,89	2020-09-28	2 870 500	3 456 500
SEB 33238770	1,15	2020-02-28	860 000	860 000
SEB 33238681	1,15	2020-02-28	2 570 000	2 570 000
SEB 32707017	1,14	2019-09-28	4 128 000	4 128 000
			14 019 000	14 691 000
Kortfristig del av långfristig skuld			172 000	172 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 159 000 kronor.

Not 9 Ställda säkerheter

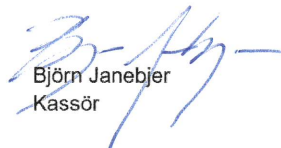
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	19 835 500	19 835 500
	19 835 500	19 835 500


Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	3 172	2 727
Upplupen kostnad värme	47 390	36 874
Upplupen kostnad el	2 323	2 324
Upplupen kostnad sophämtning	2 333	1 949
Beräknat arvode revision	14 500	33 000
	69 718	76 874

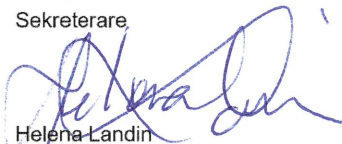
Arsta den 21 / 05 2019


Johan Beckman
Ordförande


Björn Janebjer
Kassör


Thomas Sahleström
Sekreterare

Ylva Everskog
Ledamot


Helena Landin
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23,5 2019


Christina Gotting
Auktoriserad revisor