

Årsredovisning 2018

BRF JUSTERINGSMANNEN 6 769617-6036

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

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 2007-10-19.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Justeringsmannen 6 på adressen Domarvägen 13 i Huddinge. Föreningen har 12 hyreslägenheter och 80 bostadsrätter om totalt 5 283 kvm och 5 lokaler om 406 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Pirjo Kallunki	Ordförande
Solveig Kvastad	Ledamot
Barbro Kjellver	Ledamot
Carina Karlsson	Ledamot
Jimi Jonsson	Ledamot
Marie Lundahl	Ledamot
Bo Hubendick	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Solveig Kvastad och Pirjo Kallunki i förening.

Revisorer

Carina Toresson Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11. Extra föreningsstämma hölls 2018-06-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. 

Årets underhåll 2018

- Fönsterrenovering samt målning och byte av innerfönster till energiglas
- Relining av ledningar för avlopp och dagvatten (bottenplatta)
- Slipning och oljning av entrépartier samt nya dörrbleck
- Ny belysning på baksidan av fastigheten
- Målning och renovering av lusthus och trädgårdsmöbler
- Trädfällning och beskärning enligt en ny trädvårdsplan
- Rensning av ventilationskanaler och byte av 2 frånluftsfläktar

Planerad underhåll 2019

- Byte av ytterligare 2 frånluftsfläktar placerade på taket
- Påbörja underhåll av kvarvarande hyreslägenheter varav två görs i år
- Målning av golven i tvättstugorna
- Fortsatt underhåll och komplettering av skyddsrum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel	ABC Fastighetsskötsel / Bo Bra
Fjärrvärme	Södertörn Fjärrvärme AB
Snöröjning, gräs	Celviki
Städning	NSF Städ AB
Störningar	Securitas Bevakning AB
Trädgård	Veteranpoolen

Övrig verksamhetsinformation

Revidering av vår underhållsplan efter genomgång av fastigheten med en behörig besiktningsman från Conzignus Hem och Fastighet har gjorts.

Långtidsbudget med analys och strategi "Rättvisande avgifter" har tagits fram av vår ekonomiska förvaltare. Detta för att skapa trygghet och rättvisa samt att ha ett helhetsgrepp om ekonomin, vilket frambringar bättre beslut och kontinuitet.

Styrelsen har anordnat två städdagar då vi har tagit hand om vår utemiljö och grillat korv efteråt. Till den gemensamma uteplatsen har nya trädgårdsmöbler köpts. Vi har även bytt de gamla cykelställena mot modernare.

Föreningen har ett avtal gällande Webbaserat Systematiskt Brandskyddsarbete med Cupola AB. *SL*

d

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Avgifterna var oförändrade under 2018.

Förändringar i avtal

Ny lokalhyresgäst Vemego AB har tagit över förskoleverksamheten i föreningens lokal Domarvägen 15 fr o m 2018-08-01.

Övriga uppgifter

Eftersom hantering av personuppgifter från och med 25 maj 2018 regleras av Dataskyddsförordningen (GDPR) har stadgarna ändrats.

Lägenheterna 27 och 36 har renoverats och sålts.

Underhållsplan för hyreslägenheterna har tagits fram. Arbetet påbörjas 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 139	4 186	3 952	3 959
Resultat efter fin. poster	-7 191	-2 637	-264	-414
Soliditet, %	59	63	63	63

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	64 527	-	1 364	65 891
Upplåtelseavgifter	6 790	-	2 881	9 671
Fond, yttre underhåll	625	-	108	733
Egna bostadsrätter	-9 702	-	-	-9 702
Balanserat resultat	-4 548	-2 637	-108	-7 293
Årets resultat	-2 637	2 637	-7 191	-7 191
Eget kapital	55 055	0	-2 946	52 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 293
Årets resultat	<u>-7 191</u>
Totalt	-14 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	108
Att från yttre fond i anspråk ta	-733
Balanseras i ny räkning	<u>-13 858</u>
	-14 484

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	2		
Nettoomsättning		4 139	4 186
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		4 139	4 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-9 274	-4 783
Övriga externa kostnader	8	-269	-244
Personalkostnader	9	-231	-181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-897	-895
Summa rörelsekostnader		-10 672	-6 103
Rörelseresultat		-6 533	-1 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-662	-725
Summa finansiella poster		-658	-720
Resultat efter finansiella poster		-7 191	-2 637
Årets resultat		-7 191	-2 637

PK

d

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	83 119	84 014
Maskiner och inventarier	12	24	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 144	84 014
Summa anläggningstillgångar		83 144	84 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50	28
Övriga fordringar	13	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	200	200
Summa kortfristiga fordringar		251	229
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 590	4 131
Summa kassa och bank		5 590	4 131
Summa omsättningstillgångar		5 841	4 361
Summa tillgångar		88 985	88 375

etc

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 860	61 615
Fond för yttre underhåll		733	625
Summa bundet eget kapital		66 593	62 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 293	-4 548
Årets resultat		-7 191	-2 637
Summa fritt eget kapital		-14 484	-7 185
Summa eget kapital		52 109	55 055
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	34 643	31 823
Summa långfristiga skulder		34 643	31 823
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		90	0
Leverantörsskulder		1 133	456
Skatteskulder		321	334
Övriga kortfristiga skulder		-2	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	691	707
Summa kortfristiga skulder		2 233	1 496
Summa eget kapital och skulder		88 985	88 375

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Justeringsmannen 6 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	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	692	825
Hysesintäkter, lokaler	381	358
Hysesintäkter, p-platser	126	109
Intäktsreduktion	-25	-29
Årsavgifter, bostäder	2 938	2 900
Övriga intäkter	27	23
Summa	4 139	4 186

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	41	67
Fastighetsskötsel	305	308
Snöskottning	99	84
Städning	77	72
Trädgårdsarbete	155	116
Övrigt	45	349
Summa	723	996

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	374	394
Summa	374	394

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Dränering D15	18	1 301
Fönsterrenovering	4 127	0
Relining	2 183	0
Ventilation	94	0
Renovering av Hyreslokal DV 1	17	0
Belysning med rörelsesensorer	0	464
Summa	6 439	1 765

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	141	107
Sophämtning	203	210
Uppvärmning	882	826
Vatten	119	121
Summa	1 345	1 264

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	13	7
Fastighetsförsäkringar	161	141
Fastighetsskatt	162	160
Kabel-TV	58	57
Summa	394	365

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	46	2
Juridiska kostnader	2	83
Kameral förvaltning	53	76
Konsultkostnader	68	0
Revisionsarvoden	20	19
Övriga förvaltningskostnader	81	64
Summa	269	244

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Lön övrigt	40	0
Sociala avgifter	51	38
Styrelsearvoden	140	140
Övriga personalkostnader	0	3
Summa	231	181

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	660	721
Övriga räntekostnader	2	4
Summa	662	725

30

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	88 336	88 336
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 336	88 336
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 322	-3 427
Årets avskrivning	-895	-895
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 216	-4 322
Utgående restvärde enligt plan	83 119	84 014
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 226	46 226
Taxeringsvärde mark	25 502	25 502
Summa	71 728	71 728

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	304	304
Inköp	27	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	331	304
Ingående ackumulerad avskrivning	-304	-304
Avskrivningar	-3	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-307	-304
Utgående restvärde enligt plan	24	0

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	0	1
Summa	0	1

36

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	3	4
Försäkringspremier	155	151
Förvaltning	20	19
Kabel-TV	15	15
Räntor	5	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	10
Summa	200	200

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2018-10-12	3,94 %		11 000
Swedbank	2021-02-25	1,32 %	11 936	11 936
Swedbank	2021-08-25	1,45 %	8 798	8 888
Swedbank	2019-11-28	0,49 %	3 000	
Swedbank	2019-03-28	0,78 %	11 000	
Summa			34 733	31 823

Varav amorteras inom 12 månader

90

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	21	21
El	5	1
Fastighetsskötsel	0	-15
Förutbetalda avgifter/hyror	372	363
Löner	131	131
Sociala avgifter	44	44
Uppvärmning	10	2
Utgiftsräntor	15	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92	148
Summa	691	707

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	47 000	47 000
Summa	47 000	47 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Fuktskada har uppdagats i hyreslokalen på Domarvägen 1. Skadan bedöms vara gammal och täcks därmed inte av försäkringen. Sanering och renovering har genomförts under januari-april 2019.

Månadsavgifterna höjdes med 4% från och med 2019-01-01, då även avgifterna för p-platser höjdes.

Inlösen av lån på 3.000.000 kr. *sd*

Underskrifter

Huddinge, 2019 - 04 - 28

Ort och datum



Pirjo Kallunki
Ordförande



Solveig Kvastad
Ledamot



Barbro Kjellver
Ledamot



Carina Karlsson
Ledamot

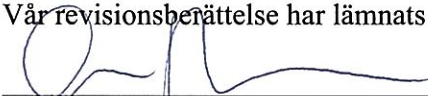


Jimi Jonsson
Ledamot



Marie Lundahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 02



Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor