

Årsredovisning 2018

BRF PER LINDESTRÖMS VÄG 64-70
769606-3846

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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 år 2000-11-16 och förvärvade fastigheten Nattsländan 1 på Per Lindeströms Väg 64-70 där bostadsrättsföreningen är belägen år 2000-12-22.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nattsländan 1 på adressen Per Lindeströms Väg 64-70 i Johanneshov. Föreningen har tjugofyra lägenheter om totalt 1 159 kvm, tjugotvå stycken av dessa upplåts som bostadslägenheter med bostadsrätt och 2 stycken lägenheter med hyresrätt.

Föreningens lägenhetsinnehav består av:

- 2 stycken 3 rok, 65-68 kvm
- 8 stycken 2 rok, 53-56 kvm
- Fjorton stycken 2 rok, 41-44 kvm

Vidare uthyres 11 garageplatser och 3 parkeringsplatser. Total uthyrningsbar yta uppgår till 1343 kvm (lägenheter och lokaler).

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Birgitta Wirström	Ordförande
Fredrik Tallryd	Kassör
Nicolas Philip	Ledamot
Shirin Ordou	Ledamot
Charlotta Da Silva	Suppleant
Kajsa Nordin	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Revisor Markus Eriksson (medlem i föreningen)

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Under året hölls även en extra föreningsstämma 2018-04-16 med anledning av uppdatering av föreningens stadgar.

Planerade underhåll

Ventilationskontroll och energideklaration kommer genomföras under året.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Städning trapphus	Städhuset i Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 22 202 (18 215) tkr, varav byggnadsvärde 12 802 (9 953) tkr och markvärde 9 400 (8 262) tkr.

Fastigheten innehas med tomträtt. Nytt avtal med oförändrad avgift slöts under 2018 och förlängdes med 10 år till 2028-04-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda händelser

Fasadbelysning installerades på fastighetens baksida av företaget El & Nätverksmontage AB.

Under sommaren bytte företaget KM Värme ut alla radiatorventiler på samtliga element i alla lägenheter samt övriga fastigheten, fastighetens stamventiler byttes också ut och därefter injusterades fastighetens värmecentral.

Föreningens kärlskåp för hushåll- och matavfall målades om då de utsatts för skadegörelse i form av klotter.

Köksrenovering genomfördes i föreningens hyresrätt i port 68 med hyreshöjning som följd.

Torktumlare installerades i föreningens båda tvättstugor i port 66 och 68.

Ekonomi

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens låneskuld till 6 712 (6 953) tkr. Föreningen har under året amorterat sina banklån med 241 tkr.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett i föreningens avtal under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 199	1 202	1 184	1 180
Resultat efter fin. poster	-187	41	-694	122
Soliditet, %	60	59	59	64
Taxeringsvärde	22 202	22 202	22 202	18 215
Bostadsyta, kvm	1 159	1 159	1 159	1 159
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	822	822	822	826
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 791	5 999	6 121	5 267
Genomsnittlig skuldränta, %	0,72	0,64	0,75	2,40
Belåningsgrad, %	40,34	41,43	41,78	35,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	8 654	-	-	8 654
Upplåtelseavgifter	4 318	-	-	4 318
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 377	41	-	-2 336
Årets resultat	41	-41	-187	-187
Eget kapital	10 637	0	-187	10 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 336
Årets resultat	-187
Totalt	-2 523

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-2 523
	-2 523

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

Brf Per Lindeströms väg 64-70
769606-3846

Årsredovisning 2018

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 199	1 202
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		1 199	1 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-988	-752
Övriga externa kostnader	8	-69	-69
Personalkostnader	9	-82	-82
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198	-212
Summa rörelsekostnader		-1 337	-1 115
Rörelseresultat		-137	87
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-50	-45
Summa finansiella poster		-50	-45
Resultat efter finansiella poster		-187	41
Årets resultat		-187	41

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	16 640	16 784
Maskiner och inventarier	12	0	1
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>16 640</i>	<i>16 784</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>16 640</i>	<i>16 784</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24	33
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77	76
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>102</i>	<i>109</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		783	1 056
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>783</i>	<i>1 056</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>885</i>	<i>1 165</i>
Summa tillgångar		17 525	17 949

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 973	12 973
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>12 973</i>	<i>12 973</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 336	-2 377
Årets resultat		-187	41
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 523</i>	<i>-2 336</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>10 450</i>	<i>10 637</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 571	6 812
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>6 571</i>	<i>6 812</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		141	141
Leverantörsskulder		82	76
Skatteskulder		3	40
Övriga kortfristiga skulder		6	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	271	194
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>504</i>	<i>500</i>
Summa eget kapital och skulder		17 525	17 949

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Per Lindeströms väg 64-70 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 %

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, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	122	122
Hysesintäkter, p-platser	158	161
Årsavgifter, bostäder	872	872
Övriga intäkter	48	48
Summa	1 199	1 202

Brf Per Lindeströms väg 64-70
769606-3846

Årsredovisning 2018

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	6	1
Fastighetsskötsel	0	33
Städning	25	37
Trädgårdsarbete	1	0
Summa	31	71

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	69	11
Summa	69	11

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Köksrenovering hyresrätt	117	2
Elementrenovering	220	0
Nya sophus	0	17
Renovering belysning	0	5
Vindsisolering	0	88
Lås sophus	0	7
Summa	337	120

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	32	28
Sophämtning	16	19
Uppvärmning	275	277
Vatten	29	28
Summa	352	352

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	48	48
Fastighetsförsäkringar	28	26
Fastighetsskatt	38	38
Kabel-TV	7	6
Tomträttsavgälder	82	82
Övrigt	-3	0
Summa	200	199

Brf Per Lindeströms väg 64-70
769606-3846

Årsredovisning 2018

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Juridiska kostnader	0	1
Kameral förvaltning	37	36
Revisionsarvoden	0	7
Övriga förvaltningskostnader	32	25
Summa	69	69

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	21	21
Styrelsearvoden	60	61
Summa	82	82

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	49	45
Summa	50	45

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 726	19 726
Årets inköp	53	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 780	19 726
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 943	-2 745
Årets avskrivning	-197	-197
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 140	-2 943
Utgående restvärde enligt plan	16 640	16 784

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 802	12 802
Taxeringsvärde mark	9 400	9 400
Summa	22 202	22 202

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	113	113
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113	113
Ingående ackumulerad avskrivning	-112	-97
Avskrivningar	-1	-15
Utgående ackumulerad avskrivning	-113	-112
Utgående restvärde enligt plan	0	1

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	12	12
Försäkringspremier	27	26
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	2	2
Tomträtt	20	20
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7
Summa	77	76

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	2019-03-18	0,68 %	1 918	1 953
Nordea	2020-02-12	0,95 %	4 794	5 000
Summa			6 712	6 953
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			141	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	100	101
Löner	128	67
Sociala avgifter	42	21
Uppvärmning	-5	-0
Utgiftsräntor	2	2
Summa	271	194

Brf Per Lindeströms väg 64-70
769606-3846

Årsredovisning 2018

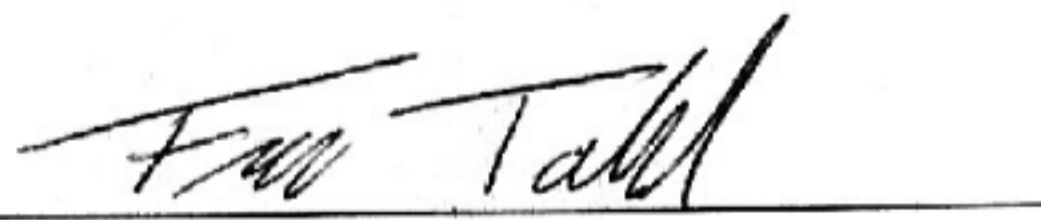
Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 040	10 040
Summa	10 040	10 040

Underskrifter

Johannes hov, 2019 - 04 - 16
Ort och datum



Birgitta Wirström
Ordförande



Fredrik Tallryd
Kassör

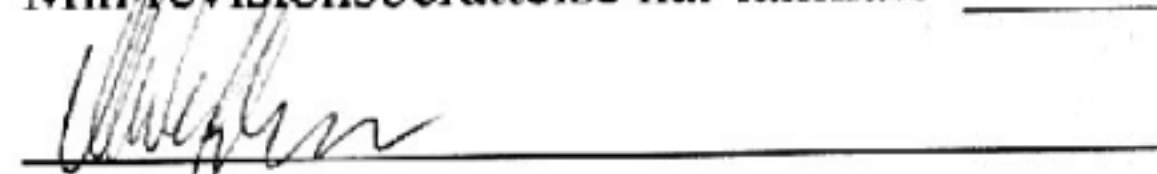


Nicolas Philip
Ledamot



Shirin Ordou
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 15



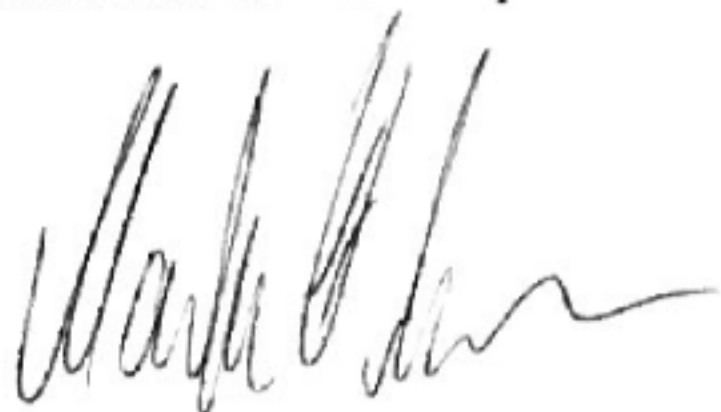
Markus Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse föreningen Brf Per Lindeströms väg 64-70

Vid granskning av föreningens räkenskaper för tiden 2018-01-01 - 2018-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Ekonomin är skött med ordning och noggrannhet. Jag ser inga problem i hur styrelsen har skött sig.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 15:e April 2019



Markus Eriksson
Förtroendevald revisor