

Årsredovisning för

Brf Sjöflyget 1

769617-6598

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Brf Sjöflyget 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är medlem i Pontongränds Samfällighetsförening (PSF). PSF förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar N:a Catalinagränd, Pontongränd, stora markytor, carportar, ledningar, pumpstation samt andra nödvändiga anläggningar. Andelstal är fastställda och samfälligheten startades i maj 2012.

Föreningens fastighet

Föreningen köpte fastigheten Hangaren 6 av Täby kommun den 30 november 2007. Föreningens fastighet har ett servitut som medger att fastighetens sopanläggning under jord, en djupbehållare för hushållssopor, får ligga på PSF:s mark.

Fastigheten består av tre flerbostadshus med fem och sex våningar och totalt 48 bostadslägenheter. Husen byggdes under 2008-2009 och inflyttning skedde i juli 2009. Den totala bostadsytan är ca 4 280 m². Föreningen disponerar 72 parkeringsplatser varav 28 i carport med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. En separat tilläggförsäkring finns även för föreningens bostadsrätter.

Föreningen har en 20-årig plan för fastighetsunderhåll, där en avsättning på 144 000 kr/år görs till en underhållsfond. Under året har följande åtgärder vidtagits:

2019	Utökad OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	125 000
2019	Fördjupad kontroll av taken	20 000

Under den närmaste 6-årsperioden planeras följande åtgärder:

2020	Ommålning av träpanel på cykelförråd/miljöhus	30 000
2020	Uppdatering av underhållsplanen	20 000
2020	Spolning av avloppsstammar	100 000
2020	Laddstationer	150 000
2024	Renovering av värmepump	50 000

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Roslagens Fastighetsskötsel (Rofas) som omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour och trädgårdsskötsel. Föreningen har också ett serviceavtal med Ekoklimat i Norden AB avseende vår värmecentral.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Norrorts Boservice AB.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Vi har under året kunnat amortera 1 028 000 kr och föreningens belåningsgrad (fastighetslån/taxeringsvärde) ligger nu runt 29 %. Årets resultat exkl. avskrivningar hamnar på 1 222 241 kr och är något högre än förra årets resultat, tack vare försäkringsersättningen för haveriet med varmvattentanken i värmecentralen i slutet av 2018. Kostnaderna för löpande underhåll blev väsentligt högre än förra året på grund av dels OVK:n, dels åtgärderna för att kalibrera varmvattenflödet mellan husen. Tack var kraftigt sänkta värmekostnader hamnade totala driftskostnader ändå i linje med föregående år. Se även tabellen med nyckeltal längre ner.

Föreningens fastighetslån är placerade hos Handelsbanken enligt räntevillkor som framgår av not 6 under tilläggsupplysningar.

Sedan 2014 har föreningen, enligt Bokföringsnämndens regelverk, följt en linjär avskrivningsplan, som omfattar 120 år. Linjär avskrivning innebär att den årliga avskrivningen är lika stor under hela avskrivningsperioden.

På grund av avskrivningen får vi ett underskott i vårt resultat. Föreningens resultat exklusive avskrivningen är dock, som ovan angivits, fortsatt relativt starkt. Övriga kostnader balanseras alltså väl av intäkterna och föreningen har ett tillräckligt kassaflöde för att möta förväntade underhållsåtgärder på såväl kort som medellång sikt.

Föreningen har hittills betalat halv fastighetsavgift. Från och med 2020 utgår hel fastighetsavgift (ca 65 000).

Avsättning till fastighetsunderhåll ska göras varje år, enligt föreningens stadgar, med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. I underhållsplanen har den ökats till strax under 34 kr/m² lägenhetsyta vilket, som ovan nämnts, motsvarar 144 000 kr/år

Under 2019 har årsavgifter och parkeringsavgifter varit oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften har som tidigare varit 672 kr/m² och den förblir densamma även under 2020.

Fasaderna

I januari i år fick vi besked om att fasadprojekten försenats och att det kommer att påverka starten för vår förening. Projekten som ligger före oss är Catalinakajen (2020-21), Parkängen/Parkhöjden (2022-23) och Parkhusen (2023-2024). Därefter blir det vår tur någon gång under andra halvåret 2024.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I slutet av mars genomfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga hus. Tack vare gott samarbete mellan JSB Klimatservice AB och oss medlemmar kunde den genomföras relativt smärtfritt. Detta var den första riktiga kontrollen för vår del och sammanfattningsvis kan sägas att den var välbehövlig. Ventilationsrören och -trummorna är nu väsentligt renare än förut.

Som uppföljning av den översiktliga takinspektion som genomfördes av Lars Bispgård i oktober 2018, gjordes den 11 april en mer grundlig undersökning av samme Bispgård, denna gång tillsammans med en plåtslagare. Man öppnade taken på tre platser på varje hus i syfte att kontrollera byggpapp och kvaliteten på skarvtätningar. Via inspektionsluckorna undersökte man också råsponen för att försöka upptäcka eventuella fuktgenomslag. Några sådana skador hittades dock inte, och sammanfattningsvis kan sägas att våra tak är i bättre skick än hos vissa närliggande bostadsrättsföreningar men att vi ändå har några defekter som behöver åtgärdas. Vår reklamation avseende fasaderna gentemot JM är nu kompletterad med Bispgårds rapport.

Årets stämma hölls den 7 maj på restaurang Pont med 35 deltagande medlemmar från 30 lägenheter.

Inför sommaren ordnades en uppskattad trädgårdsfest den 16 juni med ca 25 medlemmar närvarande.

Eftersom flera medlemmar sedan lång tid haft sprickor i sina handfat (de som sitter nedsänkta i en kommod) beslöt vi att efter sommaren reklamera detta. Ett antal medlemmar rapporterade också in olika problem med fönster och balkongdörrar och även detta reklamerades. Vi fick mer eller mindre omedelbar och positiv respons från båda leverantörer, Svedbergs resp. Svenska Fönster. Svedbergs erbjöd sig att skicka nya handfat som dock visade sig vara något lägre än de befintliga som inte längre tillverkas. Medlemmarna får nu välja om man vill byta ut handfaten eller inte. Från Svenska Fönster kom en tekniker som vid tre olika besök kunde åtgärda problem i över 20 lägenheter.

Föreningen köpte under hösten in nya metallfilter till de ursprungliga spiskåporna. Dessa filter - bättre än de gamla både från brandskydds- och hygiensynpunkt - kunde medlemmarna hämta hos styrelsen utan kostnad.

Under hösten lät vi också anlägga en asfaltsklack framför miljöhuset för att i möjligaste mån undvika vatteninflöde i samband med längre regnskurar.

Under senhösten genomförde SA Brandfokus en brandskyddsbesiktning av våra hus. Man hittade inget att anmärka på.

Vår ekonomiska flerårsprognos (5-årig) från november 2018 uppdaterades under oktober 2019 för åren 2020-2024.

I november träffade vi, tillsammans med Sjöflyget 2, Manison Security för att diskutera kameraövervakning av våra parkeringar. Både Sjöflyget 2 och vi har dock tackat nej tills vidare, eftersom kostnaden inte fullt ut kan motiveras.

Frågan om laddstationer har diskuterats vidare under året tillsammans med Sjöflyget 2 och i samråd med PSF. Vi har tagit in offerter från tre olika leverantörer och närmar oss nu ett läge där vi kan påbörja installation. En rimlig förhoppning är att ett antal laddstationer kommer på plats under första halvåret 2020.

Föreningens två minsta lån på ca. 7,5 resp 3,5 MSEK slogs vid årsskiftet ihop samtidigt som vi gjorde en extraamortering på 400.000. Det nya lånet löper till en fast ränta om 0,98 % fram till förfall 2023-12-01. Föreningen skuld uppgår nu till totalt ca 30 MSEK och är fördelad på tre olika lån.

Under året har 7 informationsbrev skickats ut till medlemmarna.

Året avslutades som tidigare år med adventskaffe den 8 december i Täby Sjöflygklubbs klubbhus dit ett knappt 20-tal medlemmar kom och deltog i trevlig samvaro.

I början av 2020 fick vi hjälp av Ecoklimat och Rofas att åtgärda det tidvis svaga kranvattentrycket i lägenheterna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 68 (69) medlemmar.

Under året har 3 (6) överlåtelser skett.

Stadgar

Föreningens ursprungliga stadgar registrerades hos Bolagsverket 29 oktober 2007. Ändringar registrerades 2015-10-09 och 2017-08-18.

Styrelsen

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019 haft följande sammansättning:

Anders Durling	Ledamot, Ordförande
Anders Rosenkilde	Ledamot, Vice ordförande
Siri Wiberg	Ledamot, Sekreterare
Pontus Wijesteen	Ledamot, Kassör
Johan Drangel	Ledamot
Eva Drotz Almbrand	Suppleant, parkeringsansvarig
Erik Gullbring	Suppleant, nyckelansvarig

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har hållit 11 (11) protokollförda sammanträden. För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring och förmögenhetsbrottsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

Mattias Segerros, ordinarie	Segerros Revisionsbyrå AB
Johan Fransson, suppleant	JF Revision AB

Valberedning

Monica Isakson	Sammanställande
Åsa Engström	

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	672	672	672	672
Lån/kvm totalyta (kr)	7 109	7 349	7 589	7 935
Nettoomsättning (kr)	3 451 918	3 325 526	3 337 901	3 316 922
Resultat efter finansiella poster (kr)	-341 543	-470 844	-512 732	-370 508
Resultat efter finansiella poster men före avskrivningar (kr)	1 222 241	1 092 940	1 051 052	1 196 276
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	86	85	92	78
Genomsnittlig låneränta (%)	1,2	1,2	1,9	2,0
Räntekänslighet *	9	9	10	10

* Den intäktsökning i % som krävs för att kompensera en räntehöjning med 1 %-enhet

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 915 000	109 995 000	966 975	-2 860 009	-470 844
Årets avsättning yttre fond			144 000	-614 844	470 844
Årets resultat					-341 543
Belopp vid årets utgång	77 915 000	109 995 000	1 110 975	-3 474 853	-341 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel	
balanserat resultat	-3 474 853
årets resultat	-341 543
	-3 816 396
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	144 000
I ny räkning överföres	-3 960 396
	-3 816 396

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 451 918	3 325 526
Summa intäkter		3 451 918	3 325 526
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 578 923	-1 526 820
Övriga externa kostnader	3	-143 955	-209 916
Personalkostnader	4	-128 297	-99 756
Avskrivningar	5	-1 563 784	-1 563 784
Summa rörelsens kostnader		-3 414 959	-3 400 276
Rörelseresultat		36 959	-74 750
Finansiella poster			
Räntekostnader		-378 502	-396 094
Summa resultat från finansiella poster		-378 502	-396 094
Resultat före skatt		-341 543	-470 844
ÅRETS RESULTAT		-341 543	-470 844

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	170 452 470	172 016 254
Mark		45 173 000	45 173 000
Summa materiella anläggningstillgångar		215 625 470	217 189 254
Summa anläggningstillgångar		215 625 470	217 189 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	58 596	49 016
Summa kortfristiga fordringar		58 597	49 016
Kassa och bank			
Bank		778 674	612 575
Summa kassa och bank		778 674	612 575
Summa omsättningstillgångar		837 271	661 591
SUMMA TILLGÅNGAR		216 462 741	217 850 845

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 910 000	187 910 000
Fond för yttre underhåll		1 110 975	966 975
Summa bundet eget kapital		189 020 975	188 876 975
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 474 853	-2 860 009
Årets resultat		-341 543	-470 844
Summa fritt eget kapital		-3 816 396	-3 330 853
Summa eget kapital		185 204 579	185 546 122
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	29 819 210	30 819 210
Summa långfristiga skulder		29 819 210	30 819 210
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del till kreditinstitut		600 000	628 000
Leverantörsskulder		68 623	168 596
Skatteskulder		65 112	63 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	705 217	625 269
Summa kortfristiga skulder		1 438 952	1 485 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 462 741	217 850 845

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med start 2014 enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	2 877 600	2 877 600
Hysesintäkter parkering	312 850	323 329
Trippelplay	124 416	124 416
Övriga rörelseintäkter	137 052	181
	3 451 918	3 325 526

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	64 481	54 679
Snöröjning / sandning	55 564	67 841
Städning	84 383	92 665
Gemensamhetsanläggning	110 807	122 173
Trädgårdsskötsel	56 333	46 970
Hissar	49 886	53 163
Löpande underhåll	372 349	218 361
Kabel TV och bredband	142 064	124 416
El	179 760	150 412
Värme	216 253	363 933
Vatten	98 267	92 881
Sophämtning	68 849	64 625
Fastighetsskatt	33 000	32 088
Fastighetsförsäkring	46 927	42 614
	1 578 923	1 526 821

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsarvode	18 750	18 750
Konsultarvode	41 647	112 231
Arvode för ekonomisk förvaltning	51 904	48 371
Föreningsavgifter	5 580	5 470
Möteskostnader och stämma	18 120	16 654
Administrationskostnader	7 954	8 440
	143 955	209 916

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	93 000	75 000
Valberedning	6 000	4 000
Sociala avgifter	29 297	20 756
	128 297	99 756

Not 5 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	180 692 000	180 692 000
	180 692 000	180 692 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar enligt plan	-8 675 746	-7 111 962
Årets avskrivningar enligt plan	-1 563 784	-1 563 784

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 239 530	-8 675 746
--	--------------------	-------------------

Utgående planenligt restvärde byggnad	170 452 470	172 016 254
--	--------------------	--------------------

Ingående anskaffningsvärde mark	45 173 000	45 173 000
---------------------------------	------------	------------

Utgående planenligt restvärde mark	45 173 000	45 173 000
---	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader	68 000 000	58 000 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	37 000 000	26 000 000
	105 000 000	84 000 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-TV	7 965	7 102
Förvaltningsarvode	13 184	12 976
Samfällighetsavgift	26 332	23 358
Övriga interimfordringar	11 115	5 580
	58 596	49 016

Not 7 Långfristiga skulder

			2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	Villkor		
Stadshypotek AB	1,00 %	2019-01-03	-	3 450 000
Stadshypotek AB	1,43 %	2022-09-30	9 550 000	9 750 000
Stadshypotek AB	1,03 %	2019-12-01	-	7 645 210
Stadshypotek AB	1,30 %	2020-06-01	10 374 000	10 602 000
Stadshypotek AB	0,98 %	2023-12-01	10 495 210	-
			30 419 210	31 447 210
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-600 000	-628 000
			29 819 210	30 819 210
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta	10 489	19 058
EI	44 090	40 393
Värme	29 265	34 581
Sophämtning	5 819	5 492
Revisionsarvode	15 000	15 000
Styrelsearvode	66 300	48 300
Arvode valberedning	4 000	4 000
Sociala avgifter arvode	22 100	16 445
Snöröjning	-	30 231
Pontongränd Samfällighet	8 795	21 361
Reservering underhållsfond PSF	44 280	36 900
Telia	174 487	70 867
Övriga upplupna kostnader	420	9 901
Förinbetalda avgifter och hyror	280 172	272 740
	705 217	625 269

Täby den

Anders Durling
Ordförande

Anders Rosenkilde
Ledamot

Siri Wiberg
Ledamot

Pontus Wijesteen
Ledamot

Johan Drangel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor