

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Nattviolen

Org nr 715600-0650

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

8/11/19
Erik
MW Å Ö

Styrelsen för Brf Nattviolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-04.

Föreningens fastighet, Nattviolen 3 bebyggdes 1963.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 36 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök
22 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 445 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1964.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

EC SLM JC
Mw JC JW

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-29 bestått av:

Ordinarie	Caroline Nilsson Mikael Jacobsson Isidora Caballero Samer Ayshoh Mårten Wallin	Ordf. Avgått 2019-01-28
Suppleanter	Åsa Lillsunde	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Suppleant	Emilianos Chatzimichail Mona-Lisa Lundberg
------------------------	---

Valberedning Vakant

Styrelsen har sedan extra stämma 2019-03-19 bestått av:

Ordinarie	Caroline Nilsson Isidora Caballero Samer Ayshoh Mårten Wallin Åsa Lillsunde	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Edward Bedro Danielle Sæther
-------------	---------------------------------

Valberedning	Lena Kalderén Pia Kuuti
--------------	----------------------------

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Elstambyte har påbörjats under räkenskapsåret.
- Byte av en tvättmaskin.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 22 561 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 166 629 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 50 medlemmar, avgående 2 och tillkommande 2, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 50 vid årets slut. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

EC SM HC
MW K AD

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 651	1 647	1 651	1 653
Resultat efter finansiella poster	-940	157	81	168
Soliditet (%)	2	13	11	10
Kassalikviditet (%)	230	519	451	394
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	50	50	5	5
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	431	382	332	327
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	641	641	641	641
Lån kronor per kvm yta	2 856	2 928	3 001	3 073

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	220 005	289 695	381 880	22 190	157 039
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämmen:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				157 039	-157 039
Årets resultat					-940 034
Belopp vid årets utgång	220 005	289 695	431 880	129 229	-940 034

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	129 230
årets förlust	-940 034
	-810 804

behandlas så att
till yttre reparationsfond avsättes
ianspråktagande av yttre reparationsfond
i ny räkning överföres

	50 000
	-431 879
	-428 925
	-810 804

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

EC SUM 76
Mvd N O

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 651 499	1 647 453
Övriga rörelseintäkter		302	5 141
Summa rörelseintäkter		1 651 801	1 652 594
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 925 760	-794 018
Övriga externa kostnader	5	-96 625	-72 630
Personalkostnader	6	-141 796	-137 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-363 135	-363 135
Summa rörelsekostnader		-2 527 315	-1 367 651
Rörelseresultat		-875 514	284 943
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 890	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 410	-127 904
Summa finansiella poster		-64 520	-127 904
Resultat efter finansiella poster		-940 034	157 039
Resultat före skatt		-940 034	157 039
Årets resultat		-940 034	157 039

EC My K
MW K OW

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 837 771	6 200 906
Summa materiella anläggningstillgångar		5 837 771	6 200 906
Summa anläggningstillgångar		5 837 771	6 200 906
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 101 946	1 517 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 502	58 606
Summa kortfristiga fordringar		1 162 448	1 576 534
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	450 000
Summa kortfristiga placeringar		0	450 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		778 429	269 014
Summa kassa och bank		778 429	269 014
Summa omsättningstillgångar		1 940 877	2 295 548
SUMMA TILLGÅNGAR		7 778 648	8 496 454

EE Sully
MW R CD

Balansräkning

Not 2019-06-30 2018-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre reparationsfond

Summa bundet eget kapital

509 700
431 880
941 580

509 700
381 880
891 580

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

129 230
-940 034
-810 804

22 190
157 039
179 229

Summa eget kapital

1 070 809

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

11, 12

6 805 673
6 805 673

6 982 973
6 982 973

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

13
14

177 300
192 867
16 979
3 765
451 288
842 199

177 300
56 870
6 036
1 660
200 806
442 672

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 778 648

8 496 454

EE
MW
Duy
H
C
J

Kassaflödesanalys

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-875 515	284 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		363 135	363 135
Erhållen ränta		46 890	0
Erlagd ränta		-111 427	-128 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-576 917	519 929
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 102	-1 630
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		399 545	12 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-178 473	530 675
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-177 300	-177 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-177 300	-177 300
Årets kassaflöde		-355 773	353 375
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 226 824	1 873 449
Likvida medel vid årets slut		1 871 051	2 226 824

EE
mw
Å
Å
Å

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader

100 år

Om- och tillbyggnader före 2014

10-50 år

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffingsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

EC
W. W. Å. O. W.

Not 2 Rörelseintäkter

Hysesintäkter garage och p-platser
Årsavgifter bostäder
Övriga ersättningar och intäkter
Avgift andrahandsupplåtelse

2018-07-01	2017-07-01
-2019-06-30	-2018-06-30
85 237	81 190
1 566 264	1 566 264
300	660
0	4 480
1 651 801	1 652 594

Not 3 Underhållskostnader

Löpande reparationer
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan

2018-07-01	2017-07-01
-2019-06-30	-2018-06-30
22 561	20 766
1 166 629	0
1 189 190	20 766

Not 4 Drifkostnader

Fastighetsskötsel / städning entreprenad
Fastighetsel
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Fastighetsförsäkring
Självrisk/reparation försäkringsskador
Kabel-TV / Internet
Fastighetskatt / Fastighetsavgift
Energideklarationer

2018-07-01	2017-07-01
-2019-06-30	-2018-06-30
45 864	56 613
33 921	36 716
275 093	291 205
103 984	89 098
64 257	79 432
54 056	51 481
0	21 341
92 881	92 464
57 522	54 902
8 991	0
736 569	773 252

Not 5 Övriga externa kostnader

Administration, kontor och övrigt
Revisionsarvode
Förvaltningsarvode
Övriga externa tjänster/kostnader
Övriga förbrukningsinventarier/material

2018-07-01	2017-07-01
-2019-06-30	-2018-06-30
14 220	7 516
1 500	1 500
57 425	53 789
21 563	4 859
1 917	4 966
96 625	72 630

EE DM
MW K OW

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Styrelsearvode	63 500	63 500
Arvode vice värd och städansvarig	43 750	42 857
Löner övriga	3 000	3 000
Sociala avgifter	31 346	28 311
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	141 796	137 868

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärdet byggnad	12 667 471	12 667 471
Ingående anskaffningsvärdet mark	306 000	306 000
Ingående anskaffningsvärdet markanläggning	31 732	31 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	13 005 203	13 005 203

Ingående avskrivningar	-6 804 297	-6 441 162
Årets avskrivningar	-363 135	-363 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 167 432	-6 804 297

Utgående redovisat värde

Taxeringsvärdet byggnader	17 468 000	13 841 000
Taxeringsvärdet mark	6 327 000	5 436 000
	23 795 000	19 277 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	9 324	10 118
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 092 622	1 507 810
	1 101 946	1 517 928

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	37 219	35 447
Förutbetalda kabel-TV	23 283	23 159
	60 502	58 606

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Anskaff. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
SEB Strategi Defensiv Lux	4 302	450 000	0	0
		450 000	0	0

Fondandelarna sålda under räkenskapsåret.

EE
8/11/19
K
K
K

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
SEB	1,560	Löpande	1 485 800	1 536 200
SEB	1,670	2022-10-28	3 001 000	3 070 300
SEB	1,480	Löpande	2 496 173	2 553 773
			6 982 973	7 160 273

Kortfristig del av lån

-177 300 -177 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 096 473 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

2019-06-30 2018-06-30

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	10 181 800	10 181 800
	10 181 800	10 181 800

Not 13 Övriga skulder

Källskatter	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 836	1 071
	1 929	589
	3 765	1 660

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner och arvoden		
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	47 626	44 126
Uppl räntekostnad Extern	14 964	13 864
Förskottsbetalda hyror/avgifter	612	630
Upplupna uppvärmningskostnader	131 176	127 858
Upplupna renhållningsavgifter	10 129	12 829
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	14 656	0
Beräknat arvode för revision	230 625	0
	1 500	1 500
	451 288	200 807

Not 15 Likvida medel

2019-06-30 2018-06-30

Likvida medel		
Banktillgodohavanden	778 429	269 014
Klientmedel avräkningskonto	1 092 622	1 507 810
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	0	450 000
	1 871 051	2 226 824

Es. sum
mw hi CR

Not 16 Väsentliga händeler efter räkenskapsårets slut

Elstambytet är avslutat och besiktat. Besiktningen visade på brister som kommer att åtgärdas av entreprenören.

Södertälje 2019-10-17



Caroline Nilsson
Ordförande



Isidora Caballero

Samer Ayshoh

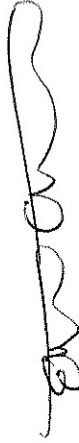


Mårten Wallin

Åsa Lillsunde



Min revisionsberättelse har lämnats .



Emilianos Chatzimichail
Revisor

