

Styrelsen för Brf Blåsippan i Ursvik, med säte i Sundbybergs kommun, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifter planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Thomas Bergström	Ordförande
Lila Alborz	Ledamot
Urban Hedrén	Ledamot
Jan Löfquist (t.o.m. 2/12-18)	Ledamot
Robin Lilja	Ledamot

Sabina Winter	Suppleant
Anne Ferm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden, 1 extra samt 1 ordinarie årsstämma.

Revisorer

Clas Niklasson
Örjan Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Andreas Nordblom
Anders Önerud

Sammanställande

Stämmor

Extra årsmöte hölls 2018-03-07.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning
Blåsippan 1

Förvärv
2012

Säte
Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftburen värme från FTX-aggregat, fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 524 m², varav 4 524 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Gemensamhetsutrymmen

Förrådsbyggnader

Kommentar

Inkluderar 4 cykelrum samt ett soprum

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Fastighetsskötsel
Snöröjning
Trädgårdsskötsel
Hissar
Bredband, TV och telefoni
El
Fjärrvärme
Städning
Entrémattor
Teknisk Förvaltning
Vatten och Avlopp
Sophämtning
Ekonomisk förvaltning (inkl. lägenhetsförteckning)

Leverantör

SBC
SBC
Leo Söderberg
Hissen AB (fd. AllHiss)
Comhem
Vattenfall
Norrenergi Fjärrvärme
Maries Städ
Initial
SBC
Sundbybergs Stad
Sundbybergs Stad
Fastum AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt god ekonomi.

Årets justerade driftresultat blev 1 160 000 kr (f.g år 867 000 kr) exkl. amortering 95 056 kr plus en extra amortering med 1 500 000 kr och avsättning till underhållsfond 145 000 kr samt avskrivningar 1 367 000 kr.

Orsaken till det bättre resultatet jmf. mot föregående år är främst sänkta räntekostnader med 287 000 kronor.

Leverantörsavtalen gällande städning, entrémattor, fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning har omförhandlats respektive bytt leverantör. Detta har inneburit en kostnadsbesparing med ca. 160 000 kr per år.

El/Värme/vatten och Sopor har dock stigit med 102 000 kr.

I övrigt har en konsekvent löpande kostnadskontroll ägt rum, vilket sparat åtskilliga tusenlappar åt föreningen.

2018-07-16 omförhandlades 50% (ca. 22 miljoner) av våra lån.

Det nya lånet är rörligt, med en ränta som fastställs var tredje (3:e) månad. Räntan startade på 0,47%, att jämföras med den tidigare räntan på 3,52%. Snitträntan för våra lån var vid starten 1,13%.

Om vi kalkylerar med en ränta på 1%, så innebär det en kostnadsbesparing med 550 000 kr per år.

Tack vare goda resultat och därmed en överlikvid i föreningen, valde styrelsen att den 30 november 2018 att göra en extra amortering med kronor 1 500 000.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stor del av styrelsens arbete har fokuserat på att förvalta fastigheten genom att ha kostnadseffektiva avtal med kostnadskontroll.

För övrigt har vi under året haft ett extra årsmöte den 7 mars på grund av de lagändringar som trädde i kraft 2018 för bostadsföreningar.

Den 11-12 september genomfördes 5-års besiktning tillsammans med Ikano, för att se vilka väsentliga fel som finns i fastigheten.

Vi har under hösten haft veckovis dialog med Ikano, för att säkerställa genomförandet av de åtgärder som påvisades vid besiktning.

Övrig information

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för förtroendet under verksamhetsåret 2018.

Vi upplever att medlemmarna för en bra dialog och bidrar till en väl fungerande förening.

Det är styrelsens ambition och uppgift att fortsätta jobba intensivt med ekonomin och i samförstånd med medlemmarna ha kontroll över utvecklingen.

Ambitionen är att medlemmarna ska få tydlig information och även skapa möjligheter till att fler tar ansvar.

Kom ihåg att ingen förening är bättre än dess medlemmar vi har ett gemensamt ansvar.

Låt oss hjälpas åt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 347 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 93 (97) medlemmar. Under året har 11 (10) medlemmar tillträtt samt 15 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (7) antal överlåtelse. (1) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	612	612	612	612
Lån/m2 bostadsrättsyta	9 568	9 910	9 931	9 951
Elkostnad/m2 totalyta	36	29	26	26
Värmekostnad/m2 totalyta	59	58	56	56
Vattenkostnad/m2 totalyta	35	24	24	5
Kapitalkostnader/m2 totalyta	188	263	304	339
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster	-207	-500	-805	-776
Nettoomsättning	3 482	3 522	3 474	3 417

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 524 m2 bostäder.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 090 000	513 654	-2 567 656	-500 054	137 535 944
Disposition av föregående års resultat:		144 725	-644 779	500 054	0
Årets resultat				-206 683	-206 683
Belopp vid årets utgång	140 090 000	658 379	-3 212 435	-206 683	137 329 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

ansamlad förlust	-3 212 435
årets förlust	-206 683
	-3 419 118

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering fond för yttre underhåll	144 725
att i ny räkning överföres	-3 563 843
	-3 419 118

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	3 482 418	3 521 545
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 816
Summa rörelseintäkter		3 482 418	3 527 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 276 530	-1 203 947
Övriga externa kostnader	8	-111 112	-209 603
Personalkostnader	9	-92 000	-65 814
Avskrivningar	10	-1 367 000	-1 367 000
Summa rörelsekostnader		-2 846 642	-2 846 364
Rörelseresultat		635 776	680 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 128	8 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-851 586	-1 189 635
Summa finansiella poster		-842 458	-1 181 051
Resultat efter finansiella poster		-206 683	-500 054
Årets resultat		-206 683	-500 054

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

178 292 000

179 659 000

Summa materiella anläggningstillgångar

178 292 000

179 659 000

Summa anläggningstillgångar

178 292 000

179 659 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

120

Övriga fordringar

11

1 541 853

1 772 638

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

93 676

95 941

Summa kortfristiga fordringar

1 635 529

1 868 699

Kassa och bank

Kassa och bank

2 253 612

2 337 610

Summa kassa och bank

2 253 612

2 337 610

Summa omsättningstillgångar

3 889 141

4 206 309

SUMMA TILLGÅNGAR

182 181 141

183 865 309

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

140 090 000

140 090 000

Fond för yttre underhåll

658 379

513 654

Summa bundet eget kapital

140 748 379

140 603 654

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 212 435

-2 567 656

Årets resultat

-206 683

-500 054

Summa fritt eget kapital

-3 419 118

-3 067 710

Summa eget kapital

137 329 261

137 535 944

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

43 287 588

44 739 364

Summa långfristiga skulder

43 287 588

44 739 364

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

0

95 056

Leverantörsskulder

1 086 244

1 081 466

Övriga skulder

32 480

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

445 568

413 479

Summa kortfristiga skulder

1 564 292

1 590 001

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

182 181 141

183 865 309

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-206 683

-500 054

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 367 000

1 367 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 160 317

866 946

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

4 912

-60

Förändring av kortfristiga fordringar

7 510

52 073

Förändring av leverantörsskulder

4 778

-104 797

Förändring av kortfristiga skulder

-35 278

-39 987

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 142 239

774 175

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-1 451 776

-97 390

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 451 776

-97 390

Årets kassaflöde

-309 537

676 785

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 941 590

3 264 805

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 632 053

3 941 590

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 767 077	2 766 974
Hyror garage/parkering	269 653	281 713
Bredbandsintäkter	177 816	177 816
Vattenintäkter	267 864	267 868
Överlåtelse/pantsättning	0	23 800
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 344
Öresutjämning	8	29
	3 482 418	3 521 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	5 441
Övriga intäkter	0	375
	0	5 816

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel entreprenad	76 407	89 528
Fastighetsskötsel beställning	3 445	3 893
Fastighetsskötsel gård entreprenad	75 626	74 128
Snöröjning/sandning	56 843	9 908
Städning entreprenad	50 088	92 200
Mattvätt/Hyrmattor	13 023	10 584
Hissbesiktning	8 343	19 669
Sophantering	0	6 975
Serviceavtal	25 272	34 868
Förbrukningsmateriel	6 087	6 176
	315 134	347 929

Not 5 Reparationer

	2018	2017
VVS	2 700	1 075
Värme	14 535	2 481
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	830	253
Hiss	22 235	33 355
Ventilation	9 068	0
Markinventarier	506	0
Soprum	828	0
Underhåll värme	5 901	0
Underhåll el	5 700	0
Underhåll övrigt	9 369	0
	71 672	37 164

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018	2017
El	163 416	130 664
Värme	265 728	254 301
Vatten	158 598	110 341
Sophämtning/renhållning	115 546	105 931
	703 288	601 237

Not 7 Övriga driftkostnader

	2018	2017
Försäkring	47 406	40 772
Kabel-TV	139 030	176 844
	186 436	217 616

Not 8 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kreditupplysning	2 000	1 838
Inkassering avgift/hyra	0	5 200
Revisionsarvode extern revisor	20 000	15 040
Förseningskostnader	0	1 082
Styrelseomkostnader	3 375	262
Förvaltningsarvode	0	120 888
Förvaltningsarvode övrigt	0	11 832
Administration	59 050	36 318
Korttidsinventarier	0	17 143
Konsultarvoden	23 834	0
Kontorsmaterial, bolagsverket, bank	2 853	0
	111 112	209 603

Not 9 Personalkostnader

	2018	2017
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	70 000	50 000
Sociala kostnader	22 000	15 814
	92 000	65 814

Not 10 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	185 200 000	185 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 200 000	185 200 000
Ingående avskrivningar	-5 541 000	-4 174 000
Årets avskrivningar	-1 367 000	-1 367 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 908 000	-5 541 000
Utgående redovisat värde	178 292 000	179 659 000
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	97 000 000	97 000 000

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	163 413	163 413
Klientmedel hos SBC	0	1 603 980
Klientmedel hos Fastum AB	1 378 440	0
Fordringar	0	5 245
	1 541 853	1 772 638

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	33 619	30 597
Kabel-TV	45 207	45 188
Snöröjning/halkbekämpning	14 850	20 156
	93 676	95 941

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	1,330	2021-06-11	11 236 728	11 236 728
SBAB	3,520	2018-07-16	0	22 416 152
SBAB	2,230	2026-06-11	11 147 310	11 181 540
SEB	0,600	2019-07-28	20 903 550	0
			43 287 588	44 834 420

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 287 588 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
El	16 396	12 207
Värme	34 367	29 736
Sophämtning	0	1 785
Extern revisor	19 977	14 665
Arvoden	22 300	52 000
Sociala avgifter	9 649	17 000
Avgifter och hyror	264 480	222 966
Kabel-TV	0	41 618
Gemensamma utrymmen	0	21 502
Räntekostnader	78 400	0
	445 569	413 479

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	45 210 000	45 210 000
	45 210 000	45 210 000

Sundbyberg den / 2019

Thomas Bergström
Ordförande

Lila Alborz
Ledamot

Urban Hedrén
Ledamot

Jan Löfquist
Ledamot

Robin Lilja
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Clas Nilsson
Auktoriserad revisor