

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Översten 1**

769604-1800

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Översten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

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

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 2017-12-12.

Föreningens fastighet, Översten 1, bebyggdes 1969 och är belägen i Solna kommun.  
Föreningen förvärvade fastigheten 2000-11-30 från Solnabostäder, för ombildning till bostadsrätt.  
På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 85 lägenheter. Då föreningen under året sålt den sista hyresrätten är samtliga lägenheter nu upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:  
43 st 2 rum och kök  
42 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 6 134 kvm

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

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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-28 bestått av:

Ordinarie	Kristofer Westerberg
	Marcus Nordstedt
	Anders Bjerken
	Gabriela Broja
	Klas Kockum
	Joel Skoghammar

e

Suppleanter      Ulrica Freijdh  
                         Lotta Malm

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie          Eva Andersson Dverstorp      Folkesson Råd och Revision

Suppleant          Byrån Folkesson Råd och Revision

Valberedning  
                         Anders Nordkvist                  Sammankallande  
                         Efstathios Karipidis

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt härutöver ett antal rådslag och möten. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen, senast reviderad under 2017.

Den årliga konditionsbesiktningen av fastigheten utfördes under året av Storholmen Förvaltning. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2017-03-20 (intervall vart 10:e år). OVK besiktning har skett 2017.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 432 400 kronor.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum samt 1 st upplåtelse. Inga andrahandsupplåtelse har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 121 (119) medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Senaste avgiftshöjning var 2015-04-01 med 1,5%. Styrelsen har beslutat att sänka årsavgifterna med 10% fr o m 2019-01-01.

e

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 197	4 282	4 246	4 197
Resultat efter finansiella poster (tkr)	485	851	-235	-76
Soliditet (%)	98,9	98,7	98,3	88,4
Kassalikviditet (%)	1 387,4	597,7	324,8	1 169,9
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	450	450	450	276
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	-241	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 202	1 752	1 543	1 466
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	610	610	610	610
Lån kronor per kvm yta	0	0	0	1 165

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	43 825 912	18 616 704	1 751 919	-4 147 886	850 907
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Upplåtelse bostadsrätt	503 246	4 001 754			
Balanseras i ny räkning				850 907	-850 907
Årets resultat					484 674
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 329 158</b>	<b>22 618 458</b>	<b>2 201 919</b>	<b>-3 746 979</b>	<b>484 674</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 746 979
årets vinst	484 674
	<b>-3 262 305</b>

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	450 000
	-3 712 305
	<b>-3 262 305</b>

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

e

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 196 974	4 282 185
Övriga rörelseintäkter		10 710	6 623
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 207 684</b>	<b>4 288 808</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 667 829	-2 373 904
Övriga externa kostnader	5	-194 920	-182 479
Personalkostnader	6	-146 614	-146 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-740 310	-740 310
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 749 673</b>	<b>-3 443 474</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>458 011</b>	<b>845 334</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 782	5 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>26 663</b>	<b>5 573</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>484 674</b>	<b>850 907</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>484 674</b>	<b>850 907</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>484 674</b>	<b>850 907</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	56 285 894	57 026 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 285 894</b>	<b>57 026 204</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 285 894</b>	<b>57 026 204</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		40 043	0
Övriga fordringar	8	917 966	1 257 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	219 767	253 892
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 177 776</b>	<b>1 511 635</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 169 343	3 137 501
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 169 343</b>	<b>3 137 501</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 347 119</b>	<b>4 649 136</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 633 013</b>	<b>61 675 340</b>

e

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 947 616	62 442 616
Yttre reparationsfond		2 201 919	1 751 919
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 149 535</b>	<b>64 194 535</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 746 979	-4 147 886
Årets resultat		484 674	850 907
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 262 305</b>	<b>-3 296 979</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 887 230</b>	<b>60 897 556</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		124 559	145 175
Skatteskulder		10 762	10 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	610 462	622 518
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>745 783</b>	<b>777 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 633 013</b>	<b>61 675 340</b>

e

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		458 011	845 334
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		740 310	740 310
Erhållen ränta		26 782	5 573
Erlagd ränta		-119	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 224 984</b>	<b>1 591 217</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 918	98 454
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-32 001	-236 499
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 187 065</b>	<b>1 453 172</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		4 505 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 692 065</b>	<b>1 453 172</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 390 605	2 937 433
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	11	<b>10 082 670</b>	<b>4 390 605</b>

e



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Föreningens fond för planerligt 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. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. 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 i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	10 946	70 593
Hysesintäkter övriga	38 400	40 870
Årsavgifter bostäder	3 736 140	3 701 472
Vatten/avlopp, ej momsregistrerade	47 999	54 061
El, ej momsregistrerade	9 577	61 686
Uppvärmning, ej momsregistrerade	364 858	358 976
Hysesbortfall ./.	-10 946	-5 473
Övriga ersättningar och intäkter	8 120	5 308
Vidarefakturerering	2 050	775
Inkasso/avhysning	540	540
	<b>4 207 684</b>	<b>4 288 808</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	432 400	70 016
	<b>432 400</b>	<b>70 016</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	226 178	397 631
Besiktning / Serviceavtal	53 564	47 792
Yttre skötsel / Snöröjning	52 023	61 599
Brandsäkerhet	22 936	0
Fastighetsel	198 634	174 363
Uppvärmning	1 057 560	1 026 221
Vatten	139 122	156 695
Sophämtning	75 665	73 085
Fastighetsförsäkring	160 160	153 039
Kabel-TV / Internet	104 362	101 689
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	113 645	111 775
Självrisk/reparation försäkringsskador	31 581	0
	<b>2 235 430</b>	<b>2 303 889</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	31 826	30 547
Revisionsarvode	13 750	13 625
Förvaltningsarvode	114 816	114 816
Övriga externa tjänster/kostnader	6 770	6 770
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 695	7 971
Möteskostnad stämma	11 063	8 750
	<b>194 920</b>	<b>182 479</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode	115 000	113 250
Bilersättningar skattefria	300	0
Sociala avgifter	31 314	33 531
	<b>146 614</b>	<b>146 781</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	46 248 244	46 248 244
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 845 000	1 845 000
Ingående anskaffningsvärd mark	19 250 000	19 250 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 343 244</b>	<b>67 343 244</b>
Ingående avskrivningar	-10 317 040	-9 576 730
Årets avskrivningar	-740 310	-740 310
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 057 350</b>	<b>-10 317 040</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 285 894</b>	<b>57 026 204</b>
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	<b>99 000 000</b>	<b>99 000 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avräkning skattekonto	1 139	1 139
Andra kortfristiga fordringar	3 500	3 500
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	913 327	1 253 104
	<b>917 966</b>	<b>1 257 743</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	136 787	132 802
Förutbetald kabel-TV	9 885	9 880
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 095	111 210
	<b>219 767</b>	<b>253 892</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	115 000	112 000
Upplupna sociala avgifter	36 133	35 190
Förskottsbetalda hyror och avgifter	269 360	303 854
Upplupna uppvärmningskostnader	137 328	134 193
Upplupna elavgifter	19 693	14 732
Upplupna reparationer och underhåll	10 375	0
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 575	7 550
	<b>610 464</b>	<b>622 519</b>

**Not 11 Likvida medel**

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning Klientmedel	913 327	1 253 104
Banktillgodohavanden	9 169 343	3 137 501
	<b>10 082 670</b>	<b>4 390 605</b>

Solna 2019 - 03 - 26



Kristofer Westerberg  
Ordförande



Klas Kockum



Marcus Nordstedt



Anders Bjerkén



Gabriela Broja



Joel Skoghammar

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 02



Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor