

Årsredovisning

för

Brf Lagerbiträdet

702001-2600

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13

Styrelsen för Brf Lagerbträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen arrenderar fastigheterna Lagerbträdet 4 och Månglaren 2 av Stockholms Stad. Fastigheterna bebyggdes 1957. Fastigheternas totala taxeringsvärde uppgår till 82 968 000 kronor varav 31 834 000 kronor utgör byggnadsvärde. Underlag för kommunal fastighetsavgift är 38 539 200 kronor 2018. Samtliga 37 bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. På fastigheten finns även 37 st garage. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-06-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Petra Schneider

Valda t.o.m. årsstämman

2020

Simon Lindhfors

2019

Pelle Nilsson

2019

Gustaf Rejnö

2019

Johan Holmgren

2019

Mikael Forss

2019

Veronica Wahrman

2020

Styrelsesuppleanter

Valda t.o.m. årsstämman

Barbro Strömvall

2019

Ordinarie revisorer

Valda t.o.m. årsstämman

Niklas Boström

2019

Patrick da Luz

2019

Revisorssuppleanter

Valda t.o.m. årsstämman

Agneta Englund

2019

Michael K Lundblad

2019

Val- och arvodesberedning

Valda t.o.m. årsstämman

Stefan Helte

2019

Maria Forss

2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet avseende renovering och byte av fönster och ytterdörrar har slutförts under året.

Krypgrundsavfuktare har installerats under de hus där detta bedömts motiverat av Anticimex.

För att finansiera projekten med fönster och ytterdörrar samt krypgrundsavfuktare har föreningen, utöver de 2,0 mkr som lånades upp under 2017, tagit nya lån om ytterligare 7,4 mkr. Valda räntebindingstider ligger på 4 resp 5 år och räntesatserna varierar mellan 1,17% och 1,40%.

För att täcka ökade utbetalningar i form av räntor och amorteringar på de lån som finansierat ovan nämnda projekt, höjdes årsavgiften från och med årets ingång med 15%.

Fiberföreningen arbetar fortsatt och har under året fått in offerter på installation av fiber och leverans av diverse tjänster (bredband, IP-telefoni och TV).

Nya uppdaterade stadgar som överensstämmer med ändrad lagstiftning för ekonomiska föreningar har antagits under året.

Två lägenheter har drabbats av vattenskador.

Rubisco Trädvård har utfört framförallt underhållsbeskrning, men även viss gallring och fällning.

Pannbesiktning har utförts av Kjell Nilsson på VEAB.

Två städdagar har genomförts.

Föreningens traditionsenliga gårdsfest arrangerades i början av september.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året beviljat 3 st överlåtelse.

Extrastämma hölls 2018-04-24.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Föreningen har inga ansvarsförbindelser. Uttagna pantbrev uppgick vid räkenskapsårets utgång till 12 160 000 kr vilka låg som säkerhet för föreningens lån som uppgick till 12 094 000 kr per den 31 december 2018. Styrelsen arbetar fortsatt aktivt för att hålla nere föreningens kostnader.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 845	1 600	1 593	1 593
Resultat efter finansiella poster	-817	-418	-1 514	-2
Soliditet (%)	26,9	52,7	64,9	89,1
Kassalikviditet (%)	102,3	304,2	187,1	330,9
Belåning per kvadratmeter (kr/kvm)	2 706	1 065	618	169

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Boyta beräknad utifrån 2018 års taxering, totalt 4469kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Amorterings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 608 523	2 097 768	1 282 107	1 025 073	-418 487	5 594 984
Avsättning yttre fond			164 454	-164 454		0
Disposition av föregående års resultat:				-418 487	418 487	0
Årets resultat					-816 708	-816 708
Belopp vid årets utgång	1 608 523	2 097 768	1 446 561	442 132	-816 708	4 778 276

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	442 132
årets förlust	-816 708
	-374 576

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond	248 904
Ianspråktagande av amorteringsfond	-816 708
i ny räkning överföres	193 228
	-374 576

Avsättning till underhållsfond görs årligen enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (248 904 kr).

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 844 793	1 600 269
Övriga intäkter	3	58 146	0
		1 902 939	1 600 269
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 162 007	-995 436
Övriga kostnader	5	-424 859	-444 152
Personalkostnader	6	-99 256	-96 552
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-581 524	-350 910
Utrangering	7	-169 956	-83 275
		-2 437 602	-1 970 325
Rörelseresultat		-534 663	-370 056
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-282 049	-48 438
		-282 045	-48 431
Resultat efter finansiella poster		-816 708	-418 487
Resultat före skatt		-816 708	-418 487
Årets resultat		-816 708	-418 487

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 848 094	7 650 027
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	904 750	259 429
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	1 856 250
		16 752 844	9 765 706
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 400	2 400
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		16 755 244	9 768 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	170 941	177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	181 930	158 045
		352 871	158 222
<i>Kassa och bank</i>		670 661	686 599
Summa omsättningstillgångar		1 023 532	844 821
SUMMA TILLGÅNGAR		17 778 776	10 612 927

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 608 523	1 608 523
Fond för yttre underhåll		1 446 561	1 282 107
		3 055 084	2 890 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Amorteringsfond		2 097 768	2 097 768
Balanserad vinst eller förlust		442 132	1 025 073
Årets resultat		-816 708	-418 487
		1 723 192	2 704 354
Summa eget kapital		4 778 276	5 594 984
Avsättningar			
Övriga avsättningar		192	192
Summa avsättningar		192	192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 000 000	4 740 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	4 740 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	94 000	20 000
Leverantörsskulder		487 265	50 792
Aktuella skatteskulder		25 088	20 507
Övriga skulder		45 995	43 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	347 960	142 697
Summa kortfristiga skulder		1 000 308	277 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 778 776	10 612 927

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-816 708	-418 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		751 480	434 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-65 228	15 698
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-194 649	85 241
Förändring av leverantörsskulder		436 473	-263 881
Förändring av kortfristiga skulder		286 084	30 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten		462 680	-132 477
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 738 618	-1 856 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 738 618	-1 856 250
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristig skuld		7 260 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 260 000	2 000 000
Årets kassaflöde		-15 938	11 273
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		686 599	675 327
Likvida medel vid årets slut		670 661	686 600

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Justering av avskrivningstider har gjorts.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, stomme	1%
Byggnad, fönster	2,5%
Byggnad, övriga ursprungliga komponenter	4%
Pannor, radiatorer, nivellgolv, avfuktare	5%
Tvättmaskiner	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 679 331	1 471 452
Hysesintäkter garage/p-plats	162 518	120 780
Överlåtelse-/pansättningsavg	2 944	8 037
	1 844 793	1 600 269

Not 3 Övriga Intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Försäkringsersättning	58 146	0
	58 146	0

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Tomträtsavgäld	311 550	280 650
El	104 967	101 606
Vatten	117 923	64 758
Sophämtning	75 175	74 055
Snöröjning Sandning	60 821	144 999
Trädgårdsskötsel	0	4 272
Reparation underhåll fastighet	115 570	239 137
Teknisk förvaltning	10 231	7 578
Fastighetsförsäkring	76 576	71 138
Kabel TV avgift	6 286	6 117
Vattenskador	196 791	0
Yttre miljö	85 738	0
Övriga fastighetskostnader	379	1 126
	1 162 007	995 436

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Fastighetsskatt	289 044	284 419
Förvaltningskostnader	48 780	50 510
Konsultarvoden	14 211	61 956
Bankkostnader	3 031	3 028
Övriga förvaltningskostnader	26 974	44 239
Förbrukningsinventarier	16 423	0
Årsredovisning	13 900	0
Övriga Externa kostnader	12 496	0
	424 859	444 152

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	25 868	26 534
Styrelsearvoden	46 542	43 903
Revisionsarvoden	1 558	1 516
Arvode valberedning	1 558	1 516
Lagstadgade arb.giv.avg.	23 730	23 083
	99 256	96 552

Not 7 Byggnader och mark

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 855 446	8 948 990
Inköp	8 858 978	
Försäljningar/utrangeringar**	-212 127	-93 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 502 297	8 855 446
Ingående avskrivningar	-1 205 419	-927 324
Försäljningar/utrangeringar**	42 171	10 269
Årets avskrivningar	-490 955	-288 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 654 203	-1 205 419
Utgående redovisat värde	15 848 094	7 650 027
Taxeringsvärden byggnader	31 834 000	18 778 000
Taxeringsvärden mark*	51 134 000	36 040 000
	82 968 000	54 818 000

* Föreningen äger inte marken, tomträttsavgäld betalas till Stockholms Stad

** Kostnad för utrangering motsvarar tillgångens bokförda värde (anskaffningsvärde från draget ackumulerade avskrivningar).

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Räntekostn för långfr sk	130 312	34 023
Räntekostn lev.skulder	112	0
Administrativ avg uttag nya pantbrev	151 625	14 415
	282 049	48 438

Not 9 Inventarier verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 028 372	1 028 372
Inköp	735 890	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 764 262	1 028 372
Ingående avskrivningar	-768 943	-706 398
Årets avskrivningar	-90 569	-62 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-859 512	-768 943
Utgående redovisat värde	904 750	259 429

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 856 250	0
Inköp	7 164 660	1 856 250
Omklassificeringar	-9 020 910	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 856 250
Utgående redovisat värde	0	1 856 250

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 400	2 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 400	2 400
Utgående redovisat värde	2 400	2 400

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	177	177
Kortfristiga fordringar hos medlemmar	170 764	0
170 941	177	

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	51 484	50 730
Tomträttsavgäld	81 750	74 025
Förvaltningsarvode	15 046	14 740
Medlemskap SBC	0	4 980
Com Hem	85	120
Ränta	10 065	8 450
Amortering	23 500	5 000
	181 930	158 045

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,9	2019-03-30	1 380 000	1 380 000
Stadshypotek	1,11	2020-03-30	1 380 000	1 380 000
Stadshypotek	1,30	2022-09-30	1 980 000	2 000 000
Stadshypotek	1,17	2022-01-30	1 800 000	0
Stadshypotek	1,40	2023-01-30	1 773 000	0
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	1 900 000	0
Stadshypotek	1,30	2023-04-30	1 881 000	0
			12 094 000	4 760 000
Kortfristig del av långfristig skuld			94 000	20 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbet hyresinkomster	87 184	97 093
El	12 073	14 590
Sophämtning	16 080	15 731
Snöröjning	8 408	8 816
Bankavgifter	194	184
Kredit fönsterprojekt	-9 168	0
Beräknad efterdebitering vatten	46 544	0
Vattenskada	186 645	0
Räntor	0	6 283
	347 960	142 697

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	12 160 000	4 760 000
	12 160 000	4 760 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att upprätta en ny underhållsplan och att anlita SBC för detta arbete.

Tillika har beslut fattats om att genomföra en ventilationsutredning i samtliga lägenheter. Även här kommer SBC att anlitas.

2019- -

Petra Schneider

Simon Lindhfors

Pelle Nilsson

Gustaf Rejnö

Johan Holmgren

Mikael Forss

Veronica Wahrman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- -

Patrick Da Luz
Revisor

Niklas Boström
Revisor