



Årsredovisning
Brf Vitkålen 1
2017-09-01 – 2018-08-31
Org. 769611-8335

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14
Verksamhetsberättelse	Bilaga

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbeekonomi.se

www.rbeekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Vitkålen 1 i Solna kommun förvärvades 2005-06-15.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Jontorpsvägen 2-16 i Solna. Fastigheten byggdes 1968 och har värdeår 1968.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7831 kvm, varav 7 656 kvm utgör lägenhetsyta och 175 kvm lokalyta. Parkeringar och garage tillhandahålls av Solna Stad, föreningen har inga egna platser.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
44 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 79 stycken upplåtna med bostadsrätt och 17 stycken med hyresrätt. Hyresrätterna består av 4 st 2 rum och kök (66 kvm), 9 st 3 rum och kök (81 kvm) och 4 st 4 rum och kök (97 kvm).

Föreningen har 10 uthyrda lokaler och förråd.

Försäkring för byggnaderna har föreningen tecknat hos Vardia försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt särskild tilläggsförsäkring för bostadsrätter för alla medlemmar.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig till 2025. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Passersystem	2017
Målning källare	2015
Hissbyte	2014
Trapp- och källarmålning	2013
Stambyte	2012
Energideklaration	2009
Fönster och balkonger	2007

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Brambeck's Fastighetsskötsel AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-27. Styrelsen har sitt säte i Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 102 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 111 st. Under året har 9 överlåtelser skett och två upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-11-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Althini	ledamot/ordförande
Christina Vetter	ledamot
Peter Eriksson	ledamot
Gun Åvall	ledamot
Bhusan Soman	ledamot
Elif Sancaktar	ledamot
Magnus Nordlinder	suppleant

Till **revisor** har Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Sanna Samuelsson och Mikael Ohlén, varav den förstnämnda är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för räkenskapsåret är 977 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för föregående räkenskapsår som var 821 Kkr. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har ökat något jämfört med föregående år.

I resultatet för räkenskapsåret ingår avskrivningar med 1 441 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 2 418 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 2 418 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 358 Kkr.

Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit två lägenheter som har inbringat 5 730 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 8 401 Kkr och lagt ner 0 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018/2019 beslutade föreningen om oförändrad avgift fr.o.m. 1 september 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Automatiska dörröppnare	222

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, till detta samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Gårdsrenovering	2022
Fasadrenovering	2025

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 509 981	11 322 512	389 424	-6 193 213	820 854	78 849 558
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			389 424	-389 424		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				820 854	-820 854	
Upplåtelser	1 825 922	3 904 078				5 730 000
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					977 467	977 467
Belopp vid årets utgång	74 335 903	15 226 590	778 848	-5 761 783	977 467	85 557 025

Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning, kr	6 447 269	6 100 273	6 140 517	6 049 098	5 997 493
Resultat efter finansiella poster, kr	977 467	820 854	1 402 699	-2 883 013	-5 064 887
Soliditet, %	65,7	60	55	54	55
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	611	616	620	666	655
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 020	8 580	10 005	10 788	10 605
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 846	11 862	11 627	12 502	12 289
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,98	1,20	1,00	2,41	2,69
Fastighetens belåningsgrad, % **	35	41	47	46	46

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 761 783
Årets resultat	977 467
	<hr/>
	-4 784 316
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	389 424
Ur yttre fond ianspråk tas	-457 548
I ny räkning överföres	-4 716 192
	<hr/>
	-4 784 316

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-09-01	2016-09-01
	Not	2018-08-31	2017-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 027 179	6 040 453
Övriga rörelseintäkter	3	420 090	59 820
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 447 269	6 100 273
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 047 313	-2 802 813
Övriga externa kostnader	5	-315 917	-254 726
Personalkostnader	6	-201 150	-143 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 441 049	-1 406 847
Summa rörelsens kostnader		-5 005 429	-4 607 658
Rörelseresultat		1 441 840	1 492 615
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 804	16 608
Räntekostnader		-472 177	-688 368
Summa finansiella poster		-464 373	-671 760
Resultat efter finansiella poster		977 467	820 855
Årets resultat		977 467	820 855

BALANSRÄKNING

		2018-08-31	2017-08-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	126 473 664	127 824 490
Installationer	8	623 714	713 937
Summa materiella anläggningstillgångar		127 097 378	128 538 427
Summa anläggningstillgångar		127 097 378	128 538 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		51 195	2 221
Övriga fordringar		20 427	15 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 387	82 417
Summa kortfristiga fordringar		166 009	99 720
Kassa och bank		3 057 993	3 415 717
Summa omsättningstillgångar		3 224 002	3 515 437
SUMMA TILLGÅNGAR		130 321 380	132 053 864

BALANSRÄKNING

	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	89 562 493	83 832 493
Yttre underhållsfond	778 848	389 424
Summa bundet eget kapital	90 341 341	84 221 917
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 761 783	-6 193 212
Årets resultat	977 467	820 854
Summa fritt eget kapital	-4 784 316	-5 372 358
Summa eget kapital	85 557 025	78 849 559
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	43 871 034	52 403 922
Summa långfristiga skulder	43 871 034	52 403 922
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	176 515	44 381
Leverantörsskulder	88 198	70 882
Aktuell skatteskuld	7 567	7 567
Övriga skulder	7 382	10 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 613 659	666 867
Summa kortfristiga skulder	893 321	800 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	130 321 380	132 053 864

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 441 840	1 492 615
Justeringar för avskrivningar	1 441 049	1 406 847
Erhållen ränta mm	7 804	16 608
Erlagd ränta	-472 177	-688 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 418 516	2 227 702
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-48 974	13 266
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-17 315	-19 176
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	17 316	-39 165
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-56 512	8 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 313 031	2 191 199
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-436 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-436 326
Finansieringsverksamheten		
Inbet insatser och upplåtelseavgifter	5 730 000	3 250 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	132 134	0
Amortering långfristiga lån	-8 532 888	-8 025 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 670 754	-4 775 050
Förändring av likvida medel	-357 723	-3 020 177
Likvida medel vid årets början	3 415 717	6 435 896
Likvida medel vid årets slut	3 057 993	3 415 717

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år	1%
Fastighetsförbättringar 100 år	1%
Inventarier 10 år	10%
Installationer 10-20 år	5-10%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017/2018	2016/2017
	Årsavgifter	3 832 756	3 763 768
	Hyresintäkter bostäder	1 671 974	1 794 437
	Hyresintäkter lokaler	70 574	69 958
	Rabatt, bostad/bostadrätt	-27 711	0
	Värme & Vatten, vidarefakt.	418 458	400 426
	Pantförskrivningsavgift, överlåtelseavgift	15 833	11 793
	Övrigt	45 295	71
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 027 179	6 040 453

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017/2018	2016/2017
	Försäkringsersättningar	420 090	59 820
	Summa övriga rörelseintäkter	420 090	59 820
Not 4	Driftkostnader	2017/2018	2016/2017
	Fastighetsskötsel och städ	213 234	199 525
	Fastighetsel	476 113	444 432
	Fjärrvärme	862 759	855 640
	Vatten	100 841	103 775
	Sophämtning	94 991	107 314
	Kabel-TV och bredband/stadsnät	96 533	96 193
	Reparationer bostäder	23 352	18 643
	Reparationer gemensamt	73 006	182 997
	Reparationer och underhåll	530 081	504 737
	Försäkringspremier	77 880	65 323
	Fastighetsskatt	134 320	134 666
	Övriga driftkostnader	364 203	89 568
	Summa driftkostnader	3 047 313	2 802 813
Not 5	Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
	Ekonomisk förvaltning	146 121	144 980
	Revisionsarvode	25 626	24 375
	Försäljningskostnader	73 000	36 200
	IT-tjänster	20 714	24 277
	Övriga kostnader	50 456	24 894
	Summa övriga externa kostnader	315 917	254 726
Not 6	Personalkostnader	2017/2018	2016/2017
	Styrelsearvoden	159 858	115 659
	Sociala avgifter	41 292	27 613
	Summa personalkostnader	201 150	143 272

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	141 909 690	141 909 690
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 909 690	141 909 690
	Ingående avskrivningar	-14 085 200	-12 734 374
	Årets avskrivningar	-1 350 826	-1 350 826
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 436 026	-14 085 200
	Utgående redovisat värde	126 473 664	127 824 490
	Redovisat värde byggnader	84 684 512	85 660 280
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	34 962 126	35 337 184
	Redovisat värde mark	6 827 026	6 827 026
	Summa redovisat värde	126 473 664	127 824 490
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	74 346 000	74 346 000
	Mark	55 462 000	55 462 000
Not 8	Installationer	2018-08-31	2017-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 140 478	704 152
	Inköp	0	436 326
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 140 478	1 140 478
	Ingående avskrivningar	-426 541	-370 520
	Årets avskrivningar	-90 223	-56 021
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-516 764	-426 541
	Utgående redovisat värde	623 714	713 937

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-08-31	2017-08-31
	Förutbet försäkringspremier	42 720	33 804
	Förutbet ekonomisk förvaltning	11 656	11 461
	Förutbet bredband	12 794	12 794
	Övr förutbet kostn o uppl int	27 217	24 358
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 387	82 417

Not 10	Långfristiga skulder	2018-08-31	2017-08-31
	Amortering inom 2 till 5 år	864 067	217 253
	Amortering efter 5 år	43 006 967	52 186 669
	Summa långfristiga skulder	43 871 034	52 403 922

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2018-08-31
SBAB	rörligt	0,74	42 341	10 970 374
SBAB	rörligt	0,75	46 178	11 008 124
SBAB	rörligt	0,75	46 178	11 008 124
SBAB	rörligt	0,75	41 818	11 060 927
SBAB				0
Summa			176 515	44 047 549
Avgår kortfristig del				176 515
Summa långfristiga skulder				43 871 034

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-08-31	2017-08-31
	Räntekostnader	56 179	107 039
	Avgifter/hyror	452 052	445 981
	Fjärrvärme	33 390	35 289
	Fastighetsel	39 403	30 217
	Övriga upplupna kostnader	32 635	48 341
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	613 659	666 867

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000
	Summa ställda säkerheter	63 000 000	63 000 000

Solna 2018-10-01

Maria Althini

Peter Eriksson

Elif Sancaktar

Bhushan Soman

Christina Vetter

Gun Åvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018

Baker Tilly Mapema

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR