

Årsredovisning

Brf Steningeterrassen

716419-7951

Styrelsen för Brf Steningeterrassen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse 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 och marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet benämns Sigtuna Steninge 8:550.

Taxeringsvärdet för år 2017 är 45 000 000 kronor varav byggnadsvärdet är 33 000 000 kronor och markvärdet är 12 000 000 kronor.

Markareal 13 713 kvm.

Antalet bostadsrätter uppgår till 59 stycken med en total yta om 4 910 m².

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-05-23 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Karl-Johan Wirtanen	Ordförande	
Kent Nilsson	Ledamot	Avgått 2018-09-26
Lisa Palm	Ledamot	Avgått 2018-11-28
Tommy Sunesson	Ledamot	
Lennart Lindén	Ledamot	

Suppleanter

Sune Byström
Jenny Nygren
Kenneth Hedlund

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten, 1 konstituerande möte efter årsstämman, samt ett antal arbetsmöten.

Revisorer

Oscar Westerlund	Ordinarie
Krister Holmgren	Suppleant

Valberedning

Tommy Eklund
Birgitta Ehrlin
Holger Stöss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska förvaltningen under verksamhetsåret har skötts av ABJ Boförvaltning AB Uppsala. Arvode till styrelsen, övriga medlemmar samt lön till anställda finns redovisade i not 8. Lokalvården har utförts av Beriht Melin.

Föreningen/styrelsen har bl.a. utfört följande åtgärder under året:

- Omförhandlat två lån på sammanlagt 16,2 miljoner till fast ränta i 3 resp. 5 år.
- Förhandlat fram kontrakt för terrassrenovering av 46 terrasser i 2 etapper med Simtuna Bygg AB. Under 2018 avklarades 26 st. och 2019 skall 20 st. vara klara innan sommaren.
- Enligt Dataskyddsförordningen (GDPR) informerat samtliga medlemmar om föreningens uppdateringar som berör densamme.
- Upplöst fonder för 2 104 000 hos HB för att få likvida medel till terrassprojektet.
- Har bytt markisväv samt kappor på 2 st terrasser
- Brf styrelsemedlemmar har efter beslut på årsstämman fått fast årlig ersättning för sitt arbete. Ordförande 40 000:- (2017) och övriga 4 får 12 000 per styck.
- 6 st. lägenheter har drabbats av vattenskador från läckande terrasser samt 2 st. från annat.
- Bytt ut den stora sopcontainern mot 6 st. mindre avfallskärl.
- Lägenhetsöverlåtelser var 3 st. (nr. 5, 7, 22)
- Informationsmöte med nyinflyttade har avhållits.
- Byte av värmepump i början av året till en kostnad av 220 000: -
- Monterat mobil fartgupp på vägen in till 1:ans port
- Radonmätning Har utförts i samtliga lägenheter på markplan 11st samt 3 st. i gemensamma lokaler. I en lägenhet uppmättes en radonhalt som överskred gränsvärdet. Utredning samt åtgärd har utförts med gott resultat. Arbetet fortsätter under 2019 med tillförsikt om att vi kommer tillrätta med problemet.
- Inköp av ny dator till föreningskontoret.
- Byte av frekvensomformare till värmepump VMP-51 26 250: -
- Tecknat larmmottagningsavtal med Rapid som tar emot våra fastighetslarm och ringer upp oss och Svefab för åtgärd enligt ett förutbestämt schema.
- Tecknat ett hostingavtal med Certego för vårt inpasseringssystem där programmet ligger på deras server (tidigare låg det lokalt på vår egen pc som var väldigt sårbart). Detta är gjort för att få en säker drift.
- Vi har under året haft stora problem med pannrummen de har tagit mycket tid och kostnader som även fortsatt in över 2019.

Föreningens styrelse har i enlighet med stadgarna § 29 besiktat fastigheten inklusive våra gemensamma utrymmen och noterat att vår fokus på underhåll de närmaste åren bör omfatta:

Yttertaken

Det har konstaterats några sprickbildningar i nederkanterna mot hängrännen.

Markiserna

Originalmarkiserna är så gamla att det blivit svårt med reservdelar så vi bör ta ett samlat grepp på ett byte.

Fönster

Ommålning av fönsterpartier.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 82 (f.g år 83) medlemmar fördelade på 59 bostadsrättslägenheter. 5 medlemmar har under året lämnat föreningen och nya medlemmar har tillkommit.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgift.

Föreningen har under räkenskapsåret haft en anställd.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4180	4180	3836	4178	4178
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2402	14	314	213	152
Soliditet %	23	29	29	28	27
Eget kapital, tkr	8870	11272	11258	10944	10786
Taxeringsvärde, tkr	45000	45000	45000	41200	41200
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	834	834	764	834	834
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	5382	5402	5484	5565	5647
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	58,72	58,94	59,83	66,32	67,29
Genomsnittlig skuldränta %	1,86	2,22	2,33	2,9	3,50
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	33	33	33	33	33
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	0	0	154
Antal överlåtelser	3	1	1		
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	24918	23125	23783		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 399 027	1 796 072	6 063 170	13 765
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			13 765	-13 765
Förändring av fond yttre underhåll		160 000	-160 000	
Årets resultat				-2 401 761
Belopp vid årets utgång	3 399 027	1 956 072	5 916 934	-2 401 761

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	5 916 934
Årets resultat	-2 401 761
<i>Summa</i>	<i>3 515 173</i>

<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	160 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 956 000
Balanseras i ny räkning	5 311 173
<i>Summa</i>	<i>3 515 173</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 179 732	4 179 732
Övriga rörelseintäkter		10 194	59 941
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 189 926	4 239 673
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 326 975	-2 811 875
Personalkostnader	8	-337 721	-362 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-455 221	-455 221
Summa rörelsekostnader		-6 119 917	-3 629 852
Rörelseresultat		-1 929 991	609 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 717	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 487	-596 116
Summa finansiella poster		-471 770	-596 056
Resultat efter finansiella poster		-2 401 761	13 765
Resultat före skatt		-2 401 761	13 765
Årets resultat		-2 401 761	13 765

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	34 411 051	34 866 272
Summa materiella anläggningstillgångar		34 411 051	34 866 272
Summa anläggningstillgångar		34 411 051	34 866 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	22 584	22 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 163	42 354
Summa kortfristiga fordringar		72 747	64 938
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		–	2 097 182
Summa kortfristiga placeringar		–	2 097 182
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 568 299	1 458 143
Summa kassa och bank		1 568 299	1 458 143
Summa omsättningstillgångar		1 641 046	3 620 263
SUMMA TILLGÅNGAR		36 052 097	38 486 535

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 399 027	3 399 027
Fond för yttre underhåll		1 956 072	1 796 072
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 355 099</i>	<i>5 195 099</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 916 934	6 063 170
Årets resultat		-2 401 761	13 765
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 515 173</i>	<i>6 076 935</i>
Summa eget kapital		8 870 272	11 272 034
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	26 425 000	26 125 000
Summa långfristiga skulder		26 425 000	26 125 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	–	400 000
Leverantörsskulder		265 111	222 013
Skatteskulder		1 377	79
Övriga skulder		64 865	24 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	425 472	442 977
Summa kortfristiga skulder		756 825	1 089 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 052 097	38 486 535

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,36	73

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter, bostäder	4 092 732	4 092 732
	Hysesintäkter, garage	72 000	72 000
	Hysesintäkter, p-plats	15 000	15 000
	Summa	4 179 732	4 179 732

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2018	2017
	Underhåll, reparationer fastighet	159 508	243 937
	Reparation bostad, terrasser skador	58 109	204 475
	Underhåll, reparationer tvättstuga	16 265	34 309
	Underhåll, reparationer hissar	49 110	57 310
	Underhåll, reparation markinventarier	6 698	–
	Summa	289 690	540 031

Not 4	Planerat underhåll	2018	2017
	Värme	267 950	–
	El	29 033	–
	Ventilation	26 250	–
	VA, Stamspolning	–	17 888
	Hissar, uppgradering samt byte hydragoljja	–	180 000
	Fasader, terrasser	3 345 033	743 795
	Summa	3 668 266	941 683

Not 5	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	41 276	40 465
	Trädgårdsskötsel	–	21 333
	Snöröjning	62 086	38 920
	Fastighetsel	603 190	529 509
	Vatten och avlopp	103 735	102 309
	Avfallshantering	74 311	74 490
	Fastighetsförsäkring	111 233	100 686
	Skadedjursförsäkring	–	5 111
	Radonmätning, med åtgärder	40 500	–
	Kabel-TV	48 684	47 683
	Underhållsavtal inomhusklimat AB	35 938	18 636
	Försäkringsersättning	-39 750	-45 421
	Rengöring av sopkärl/soprum	1 690	–
	Container/ tippavgifter	2 794	–
	Summa	1 085 687	933 721

Not 6	Fastighetsavgift	2018	2017
	Fastighetsavgift	78 883	77 585
	Summa	78 883	77 585

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	42 839	80 256
	Kreditupplysningar	200	200
	Kontorsmaterial	11 914	9 048
	Telefon och post	9 230	8 636
	Bredband, eget brf	10 283	6 004
	Revisionsarvoden	19 125	17 781
	Föreningsgemensamma aktiviteter	17 872	67 155
	Ekonomisk förvaltning	77 500	76 252
	Avgifter bolagsverket	1 500	1 800
	Bankkostnader	2 138	1 576
	Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	901	–
	Övriga externa tjänster	–	30 538
	Bostadsrätterna	5 860	5 860
	Hemsida/ webbhotell	5 087	13 750
	Summa	204 449	318 856

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	102 812	76 338
	Övriga arvoden	109 400	159 900
	Städning	74 640	74 640
	Bilersättning	621	86
	Sociala avgifter	50 248	51 792
	Summa	337 721	362 756

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	39 752 341	39 752 341
	Utgående anskaffningsvärden	39 752 341	39 752 341
	Ingående avskrivningar byggnad	-8 342 069	-7 886 848
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-455 221	-455 221
	Utgående avskrivningar byggnad	-8 797 290	-8 342 069
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 456 000	3 456 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	3 456 000	3 456 000
	Redovisat värde	34 411 051	34 866 272

Not 10	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	22 584	22 584
	Summa	22 584	22 584

Not 11	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek, 87715, ränta 1,76%, villkorsändras 2023-04-30	8 000 000	8 000 000
	Stadshypotek, 87716, ränta 1,50%, villkorsändras 2021-04-30	8 200 000	8 200 000
	Stadshypotek, 917090, ränta 1,98%, villkorsändras 2020-12-30	10 225 000	10 325 000
	Avgår, kortfristig del av fastighetslån	–	-400 000
	Summa	26 425 000	26 125 000

Lånen är för närvarande amorteringsfria.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	77 709	91 573
	Beräknat arvode för revision	21 000	21 000
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	326 763	330 404
	Summa	425 472	442 977

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Terrassrenoveringen fortsätter under våren 2019, 20 st terrasser kvarstår, arbetet beräknas vara klart till sommaren och beräknas kosta ca 3,3 miljoner kronor. För att finansiera detta kommer föreningen att låna upp 2,5 miljoner kronor hos Stadshypotek.

Not 14 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	41 168 000	41 168 000
Summa ställda säkerheter	41 168 000	41 168 000

UNDERSKRIFTER

Märsta /

Karl Johan Wirtanen

Lennart Lindén

Tommy Sunesson

Min revisionsberättelse har lämnats

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor