

Årsredovisning
för
Brf Anstaltshöjden

769631-0544

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Anstaltshöjden, med säte i Sigtuna, 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

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-04-29.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Venngarn 1:78 i Sigtuna kommun 2016-04-13. Den totala boytan uppgår till 1 091 kvm fördelat på 28 lägenheter. Byggnadsåret är 1950. En omfattande renovering färdigställdes 2016.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 6 st | 1 rum och kök |
| 14 st | 2 rum och kök |
| 8 st | 3 rum och kök |

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Venngarn samfällighets förening.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, avgiftsbefriad under 15 år efter värdeåret. Värdeåret är 2016.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 11 521 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 749 000 kr och markvärdet 1 772 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2016-03-21.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 567 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 33 760 kr 2018.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-04-28 haft följande sammansättning:

| | |
|-----------|---|
| Ledamöter | Lena Tedeblad Yusuf Tekin Magnus Edemalm Joacim Nälsén |
|-----------|---|

| | |
|-----------|-----------------|
| Suppleant | Rasmus Svensson |
|-----------|-----------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Per Erik Jansson
Matfors redovisningsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 29 (28) medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 1 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (0) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 798 | 661 | 467 |
| Resultat efter finansiella poster | -365 | -268 | -159 |
| Soliditet (%) | 68,8 | 69,1 | 69,4 |
| Fastighetslån, kr/kvm | 13 590 | 13 616 | 13 640 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 567 | 566 | 402 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån, kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta (1 091 kvm) av föreningens fastighet.

Årsavgifter, kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta (1 091 kvm) av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 34 114 250 | 33 760 | -193 217 | -267 921 | 33 686 872 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 33 760 | -301 681 | 267 921 | 0 |
| Årets resultat | | | | -365 175 | -365 175 |
| Belopp vid årets utgång | 34 114 250 | 67 520 | -494 898 | -365 175 | 33 321 697 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -494 898 |
| årets förlust | -365 175 |
| | -860 073 |

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 33 760 |
| i ny räkning överföres | -893 833 |
| | -860 073 |

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

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 798 325 | 661 468 |
| Övriga rörelseintäkter | | 525 | 10 521 |
| Summa rörelseintäkter | | 798 850 | 671 989 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -541 719 | -275 119 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -23 628 | -63 828 |
| Personalkostnader | 5 | 0 | -1 536 |
| Avskrivningar | 6 | -360 453 | -360 453 |
| Summa rörelsekostnader | | -925 800 | -700 936 |
| Rörelseresultat | | -126 950 | -28 947 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 323 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -238 225 | -239 297 |
| Summa finansiella poster | | -238 225 | -238 974 |
| Resultat efter finansiella poster | | -365 175 | -267 921 |
| Årets resultat | | -365 175 | -267 921 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 47 895 140 | 48 255 593 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 47 895 140 | 48 255 593 |
| Summa anläggningstillgångar | | 47 895 140 | 48 255 593 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 7 | 466 495 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 14 829 | 22 200 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 481 324 | 22 200 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 44 706 | 443 863 |
| Summa kassa och bank | | 44 706 | 443 863 |
| Summa omsättningstillgångar | | 526 030 | 466 063 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 48 421 170 | 48 721 656 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 34 114 250 | 34 114 250 |
| Fond för yttre underhåll | | 67 520 | 33 760 |
| Summa bundet eget kapital | | 34 181 770 | 34 148 010 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -494 898 | -193 217 |
| Årets resultat | | -365 175 | -267 921 |
| Summa fritt eget kapital | | -860 073 | -461 138 |
| Summa eget kapital | | 33 321 697 | 33 686 872 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 14 797 396 | 14 854 974 |
| Summa långfristiga skulder | | 14 797 396 | 14 854 974 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 29 500 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 19 550 | 21 345 |
| Skatteskulder | | 0 | 20 256 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 253 027 | 138 209 |
| Summa kortfristiga skulder | | 302 077 | 179 810 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 48 421 170 | 48 721 656 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018 | 2017 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 618 775 | 618 148 |
| Samfällighetsavgift | 137 150 | 0 |
| P-plats och garage | 42 400 | 43 319 |
| | 798 325 | 661 467 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Trädgårdsskötsel | 0 | 5 000 |
| Städkostnader | 57 000 | 37 906 |
| Snöröjning/sandning | 8 469 | 0 |
| Gemensamhetsanläggning | 44 408 | 6 008 |
| Reparationer | 5 366 | 4 280 |
| Trädgård och utemiljö | 11 300 | 0 |
| Fastighetsel | 80 174 | 36 690 |
| Uppvärmning | 59 735 | 70 195 |
| Vatten och avlopp | 178 938 | 58 422 |
| Avfallshantering | 44 155 | 36 561 |
| Försäkringskostnader | 16 626 | 19 425 |
| Förbrukningsinventarier | 24 805 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 10 324 | 632 |
| Trivselkostnad | 419 | 0 |
| | 541 719 | 275 119 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskatt | 0 | 20 256 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 300 | 0 |
| Revisionsarvode | 5 000 | 5 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 36 964 | 33 752 |
| Bankkostnader | 1 020 | 1 110 |
| Övriga poster | 600 | 3 710 |
| Fastighetsavg ändrad taxering | -20 256 | 0 |
| | 23 628 | 63 828 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|---------------|----------|--------------|
| Bilersättning | 0 | 1 536 |
| | 0 | 1 536 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 48 875 060 | 48 875 060 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 48 875 060 | 48 875 060 |
| Ingående avskrivningar | -619 467 | -259 014 |
| Årets avskrivningar | -360 453 | -360 453 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -979 920 | -619 467 |
| Utgående redovisat värde | 47 895 140 | 48 255 593 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|----------------|------------|
| Klientkonto hos förvaltare | 465 684 | 0 |
| Övriga fordringar | 811 | 0 |
| | 466 495 | 0 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | 8 781 | 8 438 |
| Fastighetsföräkring | 6 048 | 4 751 |
| Gemensamhetsanläggning | 0 | 9 011 |
| | 14 829 | 22 200 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank, 2857469502 | 1,39 | 2019-04-25 | 7 446 500 | 7 446 500 |
| Swedbank, 2857469510 | 1,83 | 2021-04-23 | 7 380 396 | 7 408 474 |
| Avgår kortfristig del | | | -29 500 | 0 |
| | | | 14 797 396 | 14 854 974 |

Av kortfristig del är 29 500 kr löpande amortering på lån 2857469510.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 41 749 | 42 418 |
| Revision | 5 000 | 5 000 |
| Fastighetsel | 0 | 3 200 |
| Fjärrvärme | 59 760 | 23 400 |
| Avfallskostnader | 8 734 | 0 |
| Vatten- och avlopp | 18 466 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 107 519 | 64 191 |
| Gemensamhetsanläggning | 11 799 | 0 |
| | 253 027 | 138 209 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 893 000 | 14 893 000 |
| | 14 893 000 | 14 893 000 |

Sigtuna 2019-

Lena Tedeblad

Yusuf Tekin

Magnus Edemalm

Joacim Nälsén

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Erik Jansson
Revisor