

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Sundveda Äng

Org.nr: 716422-6586

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sundveda Äng i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Ölsta Soldattorp 1:4 i Sigtuna kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 st överlåtelser skett.

Föreningens fastighet består av 34 st lägenheter i par- och radhus med en total boyta på 3 190,2 kvm. Adresserna är Karlsborgsvägen nr 3-69.

Föreningen är delaktig i en samfällighet, Ölsta Soldattorp GA:1. Samfälligheten sköter en gemensamhetsanläggning bestående av gång- och cykelvägar inom området, belysning inom området, lekplatser, grönområden, kabel-TV och förrådsbyggnad.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018. Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar fördelade på 34 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018

Ordinarie

Catharina Westholm	ordförande
Jack Fluch	vice ordförande
Sara Stockfors	sekreterare
Fredrik Kattem	kassör
Robert Spjuth	ledamot

Suppleanter

Joakim Andersson
Sussie Ledin
Roine Grip

Vid stämman 2019 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Catharina Westholm och Sara Stockfors samt för suppleanterna som valdes på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening.

Stämman har utsett BoRevision AB som revisor.

Valberedningen har bestått av Thomas Carlsson (sammankallande) och Ulf Axelsson.

Representanter i Samfälligheten har varit L-E Olander, ordinarie och Thomas Carlsson, suppleant.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med 5 000 kr (oförändrat), att fördela inom styrelsen samt 800 kr/möte och person. Till valberedningen utgår ersättning med 250 kr/möte och person, maximerat till 4 möten per år (oförändrat).

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med HSB Arlanda.

I enlighet med föreningens stadgar skall den årliga avsättningen till fonden för yttre fastighetsunderhåll vara minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde, vilket motsvarar 84 000 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Årets underhåll

Målning av fönster och dörrar utvändigt har slutförts av JSK Måleri. Trädfällning inom föreningens markområde har utförts.

Aktiviteter 2018

Städdagar, vår och höst.
Infoblad (Ängsnotisen).
Granssamverkan.
Sundvedadagen

Ingen förändring av månadsavgifterna har skett sedan 2012.

Den 1 januari 2019 sänks månadsavgifterna med 18 % till i genomsnitt 597 kr/kvm och år.

Verksamhet under kommande år

Budgeten för 2019 visar ett resultatutfall efter finansiella kostnader på 828 tkr. I budgeten inryms kostnader för kommande planerat underhåll.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 410	2 413	2 410	2 405	2 412
Resultat efter finansiella kostnader, tkr	722	828	720	762	574
Belåning kr/kvm bostadsyta	5 545	5 680	6 238	6 571	6 866
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	728	728	728	728	728
Fond för yttre underhåll, tkr	2 632	2 000	1 300	500	0
Soliditet %	37	35	31	28	26

Definitioner av nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep.fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital.	7 199 998	2 000 000	66 853	827 926
Disp av föreg års resultat		631 787	196 139	-827 926
Årets resultat				721 284
Belopp vid årets slut	7 199 998	2 631 787	262 992	721 284

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserade resultat	262 992
Årets resultat	721 284
	<u>984 276</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	984 276
Överföring från fond för yttre underhåll	267 656
Överföring till fond för yttre underhåll	<u>-700 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	551 932

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 2018-12-31	2 631 787
Årets förändring enligt disposition	<u>432 344</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	3 064 131

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	2 410 077	2 413 196
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-689 475	-681 372
Planerat underhåll	Not 4	-267 656	-68 213
Övriga externa kostnader		-3 923	-4 825
Personalkostnader	Not 5	-71 339	-57 411
Avskrivningar	Not 6	-420 000	-420 000
Summa fastighetskostnader		<u>-1 452 393</u>	<u>-1 231 821</u>
Rörelseresultat		957 685	1 181 376
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 089	2 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-238 490	-355 757
Summa finansiella poster		<u>-236 401</u>	<u>-353 449</u>
Årets resultat		721 284	827 926

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 9 18 956 498 19 376 498

Mark

8 000 000 8 000 000

26 956 498 27 376 498

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 13 400 000 400 000

Summa anläggningstillgångar

27 356 498 27 776 498

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

820 13 727

Avräkningskonto HSB

771 975 0

Övriga fordringar

Not 15 272 594 287 307

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 80 739 78 680

1 126 128 379 714

Kassa och bank

Not 18 741 719 1 420 749

Summa omsättningstillgångar

1 867 848 1 800 463

Summa tillgångar

29 224 346 29 576 961

Balansräkning

2018-12-31 **2017-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 19

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 199 998 7 199 998

Fond för yttre underhåll

2 631 787 2 000 000

9 831 785 9 199 998

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

262 992 66 853

Årets resultat

721 284 827 926

984 276 894 779

Summa eget kapital

10 816 061 10 094 777

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 20 17 689 312 18 695 533

17 689 312 18 695 533

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

118 053 30 226

Skatteskulder

319 374 497 725

Övriga kortfristiga skulder

Not 23 32 072 30 558

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 24 249 474 228 142

718 973 786 651

Summa skulder

18 408 285 19 482 184

Summa eget kapital och skulder

29 224 346 **29 576 961**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	721 284	827 926
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	420 000	420 000
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>1 141 284</u>	<u>1 247 926</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 561	-38 805
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-67 678</u>	<u>-2 390</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 099 167</u>	<u>1 206 731</u>
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 006 221</u>	<u>-1 204 366</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 006 221</u>	<u>-1 204 366</u>
Årets kassaflöde	92 946	2 365
Likvida medel vid årets början	<u>1 420 749</u>	<u>1 418 384</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 513 695</u>	<u>1 420 749</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	771 975	0
Kassa och bank	<u>741 719</u>	<u>1 420 749</u>
Summa likvida medel	<u>1 513 695</u>	<u>1 420 749</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 67 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,50	2064

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 4 196 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 9 481 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 7 812 kr per småhus

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 320 884	2 320 884
	Vatten	89 193	92 310
	Övriga intäkter	0	2
	Brutto	2 410 077	2 413 196
		2 410 077	2 413 196
Not 3	Drift		
	Löpande underhåll	44 912	67 399
	El	2 372	6 306
	Vatten	112 141	111 276
	Fastighetsförsäkring	70 045	62 508
	Förvaltningskostnader	53 660	52 547
	Extern revision	12 094	11 710
	Fastighetsskatt	265 608	247 749
	Kabel-TV	34 542	34 001
	Övrig drift	94 101	87 876
		689 475	681 372
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av huskropp utvändigt, fönster	171 250	50 000
	Underhåll övrigt	96 406	18 213
		267 656	68 213
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	54 399	43 800
	Sociala avgifter	16 940	13 611
		71 339	57 411
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	420 000	420 000
		420 000	420 000
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	175	0
	Ränteintäkter bankkonto	1 914	2 308
		2 089	2 308
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	233 458	352 491
	Räntekostnader skattekonto	925	0
	Övriga räntekostnader	4 107	3 266
		238 490	355 757

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 000 000	28 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 623 502	-8 203 502
Årets avskrivningar	-420 000	-420 000
Utgående avskrivningar	<u>-9 043 502</u>	<u>-8 623 502</u>
Bokfört värde byggnader	18 956 498	19 376 498
Ombyggnader		
 Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	 18 956 498	 19 376 498
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	27 402 000	18 481 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	27 402 000	18 481 000
Mark - bostäder	17 140 000	15 100 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	17 140 000	15 100 000
Taxvärde totalt	44 542 000	33 581 000

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 13	Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
	Aktier och fonder	400 000	400 000			
		400 000	400 000			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	272 594	270 769			
	Övriga fordringar	0	16 538			
		272 594	287 307			
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	0	70 045			
	Kabel-TV	0	8 635			
	Övrigt	80 739	0			
		80 739	78 680			
Not 18	Kassa och bank					
	Bankkonto	741 026	1 420 056			
	Bankkonto	693	693			
		741 719	1 420 749			
Not 19	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	7 199 998	0	2 000 000	66 853	827 926
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			631 787	196 139	-827 926
	Årets resultat					721 284
	Belopp vid årets slut	7 199 998	0	2 631 787	262 992	721 284
Not 20	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank Hypotek	2757475518	1,32%	2021-10-25	7 500 000	0
	Swedbank Hypotek	2757475534	1,24%	2020-11-25	7 000 000	0
	Swedbank Hypotek	854371507	1,77%	2019-09-25	3 189 312	0
					17 689 312	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					17 689 312
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 689 312
	Fastighetsinteckningar					
	Uttag pantbrev i fastighet				29 300 000	29 300 000
	Varav obelånade				0	0
	Ställda panter för skulder till kreditinstitut				29 300 000	29 300 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 23 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	14 340	13 140
Arbetsgivaravgifter	15 684	13 610
Övriga kortfristiga skulder	6 184	3 808
	36 208	30 558
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	106 504	201 028
Upplupna räntekostnader	39 720	15 614
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 250	11 500
	249 474	228 142

Märsta, den

Catharina Westholm

Fredrik Kattem

Sara Stockfors

Robert Spjuth

Jack Fluch

Min revisionsberättelse har - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Niclas Währenfeldt
BoRevision AB