

Årsredovisning 2018

Brf Svenska Högarna 4

Org. 769623-0791



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Svenska Högarna 4, Kärrtorpsvägen 93 BV, 121 55 Johanneshov
styrelsen@svh4.se
www.svh4.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.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, Svenska Högarna 4 i Stockholms kommun förvärvades 2012-12-11.

Föreningens fastighet består av ett fler-Bostadshus på adress Kärrtorpsvägen 89-93. Fastigheten byggdes 1950 och har värdeår 1950.

Tomträttsavtal motsvarande 3 030 kvm hör till fastigheten Svenska Högarna 4. Tomträttsavgälden är 90 200 kr/år enligt senaste reglering 2010-01-01. Nuvarande nivå på avgälden gäller till och med år 2020.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1703 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta.

Till föreningen hör 6 st parkeringsplatser på tomtmark. Dessa hyrs enbart ut till boende i föreningen. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
4 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 24 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2012. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av värmerörstråk	2017
Byte av elservis	2016
Utbyte kall- och varmvattenstråk, källarplan	2014
Utbyte el och belysningsarmaturer, delar av källarkorridor	2013
Nybyggnation av tvättstuga	2013
Tilläggsisolering av fasaden	2011
Renovering av balkonger	2011
Fönsterbyte	2011
Stamrenovering	2008
Stamrenovering	2002
Elinstallationer i lägenheter	2002
Byte av tak	2000

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Adriana Fastighetsservice AB (till och med 2018-12-31, därefter Delagott Förvaltning). För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-17. Den senaste versionen av föreningens stadgar registrerades 2018-09-20. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Borättforum. Medlemskapet innebär bl. a. att föreningens medlemmar får tidningen BoRätt4 ggr/år samt kan ta del av medlemsrabatter på exempelvis hemförsäkring, tidningsprenumeration och fuktalarm.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 37 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 37. Under året 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helena Dreber	ledamot/ordf.
Jonas Ahlbom	ledamot/kassör
Raul Chagallo	ledamot
Andreas Callmar	suppleant

Ola Lundberg avgick som ledamot/sekreterare 2018-11-03.

Till revisor har Pär Nilsmo, N&N Affärsutveckling valts.

Valberedningen består av Astrid Wetterström och Fredrik Ahlstedt.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Händelser under räkenskapsåret

I enlighet med underhållsplanen planerade vi för byte av takfläktarna pga. dess ålder. Inför bytet framkom att funktionen dock fortfarande är god, varför vi istället landade i att enbart utföra service på fläktarna. Vi har i samband med fläktservicen också rensat i ventilationskanaler till/från lägenheterna för att förbättra inomhusluften i lägenheterna.

Årets genomförda åtgärder	Kkr
Ventilationsrengöring & fläktservice	65
Renovering cykelrum	17
Åtgärder i skyddsrum enligt MSB-inventering	25

Föreningen har amorterat det av föreningens två lån som hade löptid tom 2018-12-01 med 2 000 000 kr vilket innebär betydligt förbättrade finanser i och med att kommande ränteutgifter därmed reduceras.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017.

Räntekostnaden har även under år 2018 minskat tack vare amortering och lösen av lån.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar. 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 så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Det överskotts kapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om en avgiftssänkning på 3,3% fr.o.m. 1 januari 2019.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas för år 2019 till 80 Kkr, avseende byte till LED-lampor i trapphus och utomhus belysning.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 940 000	8 271 000	273 497	-781 313	-600 689	34 102 495
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			23 600	-23 600		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-600 689	600 689	
Upplåtelser/Insatser						0
Årets resultat					-300 909	-300 909
Belopp vid årets utgång	26 940 000	8 271 000	297 097	-1 405 602	-300 909	33 801 586

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 274	1 223	1 356	1 371	1 458
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-301	-601	-232	-12	-46
Soliditet, %*	88,9	83,9	69,6	70,0	70,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	607	607	605	630	630
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 361	3 758	7 939	6 757	6 757
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 180	16 180	16 193	16 208	16 208
Genomsnittlig skuldränta, %**	3,27	2,13	2,75	2,83	3,09
Fastighetens belåningsgrad, %***	10,5	16,6	32,3	30,5	30,2

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** 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	-1 405 602
Årets resultat	-300 909
	<hr/>
	-1 706 511
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	23 600
Ur yttre fond ianspråktagas	-65 540
I ny räkning överföres	-1 664 571
	<hr/>
	-1 706 511

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

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelse intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 274 355	1 223 100
Summa rörelse intäkter		1 274 355	1 223 100
Rörelse kostnader			
Driftkostnader	3	-908 513	-998 828
Övriga externa kostnader	4	-86 427	-199 995
Personalkostnader	5	-26 709	-27 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-400 017	-400 017
Summa rörelse kostnader		-1 421 666	-1 626 175
Rörelseresultat		-147 311	-403 075
Resultat från finansiella poster			
Resultat från försäljning av värdepapper		14 266	0
Ränteintäkter		0	2
Räntekostnader		-167 864	-197 616
Summa finansiella poster		-153 598	-197 614
Resultat efter finansiella poster		-300 909	-600 689
Årets resultat		-300 909	-600 689

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	<u>37 376 386</u>	<u>37 776 403</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		37 376 386	37 776 403
Summa anläggningstillgångar		37 376 386	37 776 403
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		15 770	7 049
Övriga fordringar		11 105	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>86 016</u>	<u>76 514</u>
Summa kortfristiga fordringar		112 891	83 563
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	<u>0</u>	<u>573 509</u>
Summa kortfristiga placeringar		0	573 509
Kassa och bank		530 293	2 225 677
Summa omsättningstillgångar		643 184	2 882 749
SUMMA TILLGÅNGAR		38 019 570	40 659 152

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 211 000	35 211 000
Yttre fond		297 097	273 497
Summa bundet eget kapital		35 508 097	35 484 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 405 602	-781 313
Årets resultat		-300 909	-600 689
Summa fritt eget kapital		-1 706 511	-1 382 002
Summa eget kapital		33 801 586	34 102 495
Långfristiga skulder	9, 11		
Skulder till kreditinstitut		3 768 750	5 931 250
Summa långfristiga skulder		3 768 750	5 931 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	162 500	325 000
Leverantörsskulder		85 512	53 788
Övriga skulder		0	3 582
Inre reparationsfond		85 921	94 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	115 301	148 964
Summa kortfristiga skulder		449 234	625 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 019 570	40 659 152

KASSAFLÖDESANALYS

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-147 311	-403 075
Avskrivningar		400 017	400 017
Erhållen ränta mm		14 266	2
Erlagd ränta		-167 864	-197 616
Betald inkomstskatt		-8 721	5 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		90 387	-195 502
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-24 189	11 783
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		31 724	-16 156
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-41 815	-29 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 107	-229 354
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	1 792 000
Inbetalda upplåtelseavgifter		0	3 958 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-162 500	0
Amortering långfristiga lån		-2 162 500	-6 073 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 325 000	-323 750
Förändring av likvida medel		-2 268 893	-553 104
Likvida medel vid årets början		2 799 186	3 352 290
Likvida medel vid årets slut		530 293	2 799 186

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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

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

Byggnad	100 år	1 %
Fastighetsförbättring	50 år	2 %

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder 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 1 337 kr per lägenhet.

Yttre fond

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	160 291	157 923
	Årsavgifter bostäder	1 010 052	959 991
	Hysesintäkter parkering	18 000	18 000
	Bredband internetanslutning	82 368	80 115
	Överlåtelse och pantavgift	2 034	5 814
	Övriga intäkter	1 609	1 257
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 274 354	1 223 100

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	30 609	42 426
	Fastighetsel	25 603	43 406
	Fjärrvärme	248 155	241 900
	Vatten	54 899	52 396
	Sophämtning	19 439	11 277
	Tomträttsavgälder	90 200	90 200
	Reparationer och underhåll	192 007	272 635
	Städning	35 889	36 292
	Snöröjning	56 924	42 749
	Försäkringspremier	25 513	29 044
	Fastighetsskatt/avgift	37 899	34 190
	Bredband och kabel-TV	84 978	85 374
	Övriga driftkostnader	6 398	16 939
	Summa driftkostnader	908 513	998 828
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	50 655	42 997
	Försäljningskostnader	0	106 200
	Medlems- och styrelsemöten	8 068	5 126
	Revisionsarvode	6 250	6 250
	Konslutarvoden	9 250	15 512
	Övriga externa kostnader	12 203	23 910
	Summa övriga externa kostnader	86 426	199 995
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	20 800	20 800
	Sociala kostnader	5 909	6 535
	Summa personalkostnader	26 709	27 335

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 546 076	39 546 076
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 546 076	39 546 076
	Ingående avskrivningar	-1 769 673	-1 369 656
	Årets avskrivningar	-400 017	-400 017
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 169 690	-1 769 673
	Utgående redovisat värde	37 376 386	37 776 403
	Redovisat värde byggnader	37 376 386	37 776 403
	Summa redovisat värde	37 376 386	37 776 403

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	23 600 000	23 600 000
varav byggnader:	14 200 000	14 200 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	22 858	23 391
	Förutbet tomträttsavgäld	22 550	22 500
	Bredband	21 505	11 412
	Ekonomisk förvaltning	10 978	10 773
	Övriga förutbetalda kostnader	8 125	8 438
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 016	76 514

Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2018-12-31	2017-12-31
	Noterade aktier & andelar	0	573 509
	Summa övriga kortfristiga placeringar	0	573 509
	Marknadsvärde	0	587 735

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	650 000	1 300 000
	Amortering efter 5 år	3 118 750	4 631 250
	Summa långfristiga skulder	3 768 750	5 931 250

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2020-12-01	3,63	162 500	2 965 625
Stadshypotek	2023-12-01	1,69	0	965 625
Summa			162 500	3 931 250
Avgår kortfristig del				162 500
Summa långfristiga skulder				3 768 750

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	93 374	102 718
	Upplupna kostn el och fjärrvärme	1 120	31 035
	Upplupn kostn fastighetskötsel, städ o snöröjn	12 782	14 315
	Upplupna räntekostnader lån	1 315	0
	Övriga upplupna kostnader	6 710	896
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 301	148 964

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 530 000	14 530 000
	Summa ställda säkerheter	14 530 000	14 530 000

Stockholm 25/4-2019


Helena Dreber


Jonas Ahlbom


Raul Chagallo


Andreas Callmar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25. april 2019



Pär Nilsmo N&N Affärs-utveckling

