

Årsredovisning
för
Brf Lavetten Örnen

769616-5856

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-29.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten fastigheterna Divisionen 3 och Divisionen 4 i Sundbybergs kommun 2009-08-20.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 155 lägenheter samt 3 lokaler. Den totala boytan är 12 433 kvm och lokalytan 189 kvm. Antal bostadsrätter uppgår till 139 st till en yta av 11 205 kvm. 2 lokaler upplåts med hyresrätt och en disponeras av föreningen. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 70 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 56 st 2 rum och kök
- 50 st 3 rum och kök
- 48 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Grönkulla Samfällighetsförening/717916-5183 äger föreningen ytterligare ett garage genom Grönkulla 2 Samfällighetsförening/717916-5209 (bildad i november 2015). I detta garage disponerar föreningen ytterligare 27 parkeringsplatser.

Föreningen äger också del i Rissne Samfällighetsförening/716418-4355 (Sopsugen), tillsammans med ett flertal andra fastighetsägare.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2018 uppgick till 1 337 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 164 724 000 kr, varav byggnadsvärdet är 105 290 000 kr och markvärde 59 434 000 kr. Värdeår är 1983.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med SBC och genom dem med Åkerlunds Fastighetsservice angående fastighetsskötsel. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2019-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2009-01-13.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 646 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 294 652 kr. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket också styrelse har med i sitt förslag till resultatdisposition.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-20 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Patric Tengström Stavros Mitsakis Anna-Karin Wikmans Barbara Vehrs Maria Ologeanu Jesper Klintestam Simon Gourie	ordförande vice ordförande
Suppleanter	Marisol Huaman Jaana Näslund	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

BoRevision AB Erik Davidsson	Intern revisor Sofia Olsson
---------------------------------	--------------------------------

Valberedning

Pernilla Selimovic Bert Tauschek	sammankallande
-------------------------------------	----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har i sedvanlig ordning hållits av styrelsens Teknik-grupp, tillsammans med föreningens tekniska förvaltare. Besiktningen fungerar som underlag för budgetprocessen och därmed som ramverk för föreningens verksamhet.

I övrigt har följande händelser:

Ekonomi

En hyreslägenhet har sålts på Lavettvägen 32 till ett pris av 2 850 000:-.

En omförhandling av gjord på ett av lånen, det på 22 000 000 gjordes under året där man flyttade lånet från Swedbank till Svenska Handelsbanken och sänkte räntan från 2.2% till 0,99% vilket ger en besparing på ca 270 000:- per år.

Budget

Den största kostnaden under 2018 kommer att ligga på ventilationsåtgärder (OVK).

Teknik

Större projekt som gjorts under året är:

- Renovering av flertalet av föreningens hyresrätter.
- Åtgärder för vissa takdelar.
- Installation av ny utebelysning.
- Påbörjat renovering av övernattningslägenhet.
- Fortsatt arbete med OVK.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 199 (194) medlemmar. Under året har 8 (14) överlåtelser skett till ett snittpris om 32 437 kr (34 483) per kvadratmeter. Sex andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 300	9 241	9 470	9 276	9 237
Resultat efter finansiella poster	541	-2 541	-1 369	-753	-624
Soliditet (%)	63,95	60,91	60,74	60,56	58,29
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,38	1,90	2,17	2,43	3,23
Lån per kvm bostadsyta	5 473	6 141	6 150	6 157	6 486
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	41	46	46	52	55
Belåningsgrad %	35	38	39	39	41
Årsavgift per kvm	646	644	647	626	624

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.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 379 656	11 748 776	1 030 117	-13 245 011	-2 541 050	121 372 488
Ökning av insatskapital	718 800	1 481 200				2 200 000
Disposition av föregående års resultat:			-1 030 117	-1 510 933	2 541 050	0
Årets resultat					540 610	540 610
Belopp vid årets utgång	125 098 456	13 229 976	0	-14 755 944	540 610	124 113 098

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 755 944
årets vinst	540 610
	-14 215 334

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

954 000
-15 169 334
-14 215 334

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 299 580	9 241 100
Övriga rörelseintäkter		43 592	29 071
Summa rörelseintäkter		9 343 172	9 270 171
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 487 217	-8 128 066
Övriga externa kostnader	4	-334 922	-305 259
Personalkostnader	5	-240 822	-171 130
Avskrivningar	6, 7, 8, 9	-1 803 395	-1 803 395
Summa rörelsekostnader		-7 866 356	-10 407 850
Rörelseresultat		1 476 817	-1 137 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 752	49 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-965 959	-1 452 486
Summa finansiella poster		-936 207	-1 403 370
Resultat efter finansiella poster		540 610	-2 541 050
Årets resultat		540 610	-2 541 050

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	180 043 043	181 714 420
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	534 963	610 137
Inventarier, verktyg och installationer	9	56 832	113 676
Summa materiella anläggningstillgångar		180 634 838	182 438 233
Summa anläggningstillgångar		180 634 838	182 438 233
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 919	24 547
Övriga fordringar	11	4 407 460	1 776 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	456 391	480 667
Summa kortfristiga fordringar		4 903 770	2 281 560
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 535 945	14 542 831
Summa kassa och bank		8 535 945	14 542 831
Summa omsättningstillgångar		13 439 714	16 824 391
SUMMA TILLGÅNGAR		194 074 552	199 262 624

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 328 432	136 128 432
Fond för yttre underhåll		0	1 030 117
Summa bundet eget kapital		138 328 432	137 158 549
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 755 944	-13 245 011
Årets resultat		540 610	-2 541 050
Summa ansamlad förlust		-14 215 334	-15 786 061
Summa eget kapital		124 113 098	121 372 488
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	67 927 444	76 245 222
Summa långfristiga skulder		67 927 444	76 245 222
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	118 000	112 000
Leverantörsskulder		714 926	383 250
Skatteskulder	10	6 081	2 671
Övriga skulder		2 341	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 192 663	1 146 992
Summa kortfristiga skulder		2 034 011	1 644 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 074 552	199 262 624

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		540 610	-2 541 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 803 395	1 803 395
Förändring skatteskuld/fordran		-14 462	24 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 329 543	-713 577
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-15 372	-23 295
Förändring av kortfristiga fordringar		24 566	-89 906
Förändring av leverantörsskulder		331 676	-179 294
Förändring av kortfristiga skulder		54 011	-82 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 724 424	-1 088 273
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		2 200 000	2 850 000
Förändring av långfristiga skulder		-8 317 778	-110 256
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 117 778	2 739 744
Årets kassaflöde		-3 393 354	1 651 471
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		16 288 819	14 637 347
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		12 895 465	16 288 818

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10 eller 20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	7 239 703	7 173 716
Hysesintäkter, bostäder	1 391 850	1 451 582
Hyrer lokaler	113 676	113 076
P-plats och garage	542 905	471 895
Kabel-TV och bredband	134 505	135 330
Hysesint, övr objekt ej moms	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall	-135 059	-116 499
	9 299 580	9 241 100

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	33 191	157 322
Trädgårdsskötsel	117 951	115 640
Kostnader i samband med städdagar	1 520	520
Städkostnader	181 827	170 052
Hyra av entrémattor	24 339	23 870
Snöröjning/sandning	106 380	93 107
Hisskostnader	70 548	69 578
Portar	45 418	45 418
Besiktningsskostnader	82 954	12 829
Gemensamhetsanläggning	250 092	249 466
Reparationer	467 157	431 002
Hissreparationer	99 690	120 088
Trädgård och utemiljö	60 396	9 654
Planerat underhåll	457 624	3 537 569
El	652 830	670 542
Värme	1 409 785	1 411 024
Vatten och avlopp	460 638	365 626
Avfallshantering	61 756	52 489
Försäkringskostnader	146 891	133 405
Självrisker	0	742
Hyressättningsavgift	3 336	0
Kabel-tv	100 018	97 952
Bredband	126 345	125 484
Teknisk förvaltning	264 569	119 550
Försäkringsersättningar	0	-176 375
Förbrukningsinventarier	17 999	8 705
Förbrukningsmaterial	4 726	41 073
Övriga driftskostnader	14 762	20 669
Fastighetsskatt	17 240	17 240
Kommunal fastighetsavgift	207 235	203 825
	5 487 217	8 128 066

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Telefoni	17 744	17 383
Hemsida	4 174	1 291
Porto	10 822	10 000
Föreningsgemensamma kostnader	10 203	256
Revisionsarvode	30 503	34 313
Ekonomisk förvaltning	185 067	180 086
Bankkostnader	4 530	2 780
Konsultarvoden	35 000	36 500
Juridisk konsultation	18 391	11 225
Gåvor	713	0
Inkasso- och KFM-avgifter	10 416	0
Övriga poster	7 360	11 425
	334 923	305 259

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	179 778	121 314
Arvode valberedning	4 480	8 860
Sociala avgifter	56 564	40 956
	240 822	171 130

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	145 729 306	145 729 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 729 306	145 729 306
Ingående avskrivningar	-9 181 886	-7 681 365
Årets avskrivningar	-1 500 521	-1 500 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 682 407	-9 181 886
Redovisat värde mark	43 529 533	43 529 533
Utgående värde mark	43 529 533	43 529 533
Utgående redovisat värde	178 576 432	180 076 953
Taxeringsvärden byggnader	105 290 000	105 290 000
Taxeringsvärden mark	59 434 000	59 434 000
	164 724 000	164 724 000

Not 7 Ombyggnationer och fastighetsförbättringar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	2 842 538	2 842 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 842 538	2 842 538
Ingående avskrivningar	-1 205 071	-1 034 215
Årets avskrivningar	-170 856	-170 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 375 927	-1 205 071
Utgående redovisat värde	1 466 611	1 637 467

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Ingående avskrivningar	-517 455	-442 281
Årets avskrivningar	-75 174	-75 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-592 629	-517 455
Utgående redovisat värde	534 963	610 137

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	568 426	568 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	568 426	568 426
Ingående avskrivningar	-454 750	-397 906
Årets avskrivningar	-56 844	-56 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-511 594	-454 750
Utgående redovisat värde	56 832	113 676

Not 10 Skatteskuld/fordran

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsskatt lokaler innevarande år	-17 240	-17 240
Beräknad fastighetsavgift bostäder innevarande år	-207 235	-203 825
Betald preliminärskatt innevarande år	218 394	218 394
	-6 081	-2 671

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	47 940	30 068
Övriga poster	0	290
Avräkningskonto förvaltare	4 359 520	1 745 988
	4 407 460	1 776 346

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Folksam	61 144	55 585
St Eriks/Aseka hiss	41 163	40 587
Comhem	25 580	25 002
Sundbyberg bredband	167 926	167 926
Fastum	49 304	48 246
Svenska störningsjouren	9 082	9 315
Samfällighetsavgift	62 523	62 523
DM Tak	2 637	2 615
Bostadsrättscentrum	0	60 676
Riksbyggen	8 512	8 191
Anticimex	28 519	0
	456 390	480 666

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	1,38	2019-06-12	14 281 054	14 392 832
SBAB				24 200 000
Swedbank	1,35	2019-09-25	15 764 390	15 764 390
Handelsbanken	0,99	2020-03-30	22 000 000	22 000 000
Handelsbanken			16 000 000	0
Avgår kortfristig del			-118 000	-112 000
			67 927 444	76 245 222

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	41 253	1 773
Upplupna styrelsearvoden	104 000	59 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	32 700	18 500
Beräknat arvode för revision	32 500	32 500
Förutbetalda avgifter och hyror	705 378	710 237
Fastighetsel	64 229	59 799
Fjärrvärme	180 965	182 934
Snöröjning		32 813
Reparationer och underhåll	31 637	41 639
Övriga upplupna kostnader	0	7 797
	1 192 662	1 146 992

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000
	98 000 000	98 000 000

Sundbyberg den / 2019.

Patric Tengström
Ordförande

Stavros Mitsakis

Barbara Vehrs

Anna-Karin Wikmans

Maria Ologeanu

Jesper Klintestam

Simon Gourie

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Sofia Olsson
Revisor