

Årsredovisning 2018

BRF DIAMETERN
714000-0287

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1957-05-02.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 266:1 på adressen Atlasvägen 49 i Nacka. Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 392 kvm och 7 lokaler om 341 kvm. I fastigheten finns 7 garage. Dessutom finns föreningslokal och hobbyrum för gratis utlåning till medlemmarna.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|------------|
| Jonas Sheiakh | Ordförande |
| Mats Brohagen | Kassör |
| Daniel Persson | Ledamot |
| Gilles-Rose Brissonnet | Ledamot |
| Ronny Pettersson | Ledamot |
| Leena Jylli | Suppleant |
| Pontus Tännström | Suppleant |

Valberedning

Agneta Svederud-Krantz och Magdalena Ekenberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

| | |
|----------------|---|
| Intern revisor | Kerstin Nilsson |
| Extern revisor | Grant Thornton Sweden AB, huvudansvarig revisor Josef Hagsten |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Den 12:e april hölls även en extrastämma för att besluta om nya stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

| | |
|-----------------|--|
| Kvartal 2 och 3 | Byte av köksstammar och relaterade vattenledningar |
| Kvartal 3 och 4 | Iordningställande av övernattningsrum |
| Kvartal 3 och 4 | Översyn och ev. upprustning av föreningslokal |
| Kvartal 3 och 4 | Rusta upp eldragningar i föreningens lokaler |
| Under året | Spola badrumsstammar |

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Consignus Hem och Fastighet AB |
| Fastighetsförvaltning | Forsheda Hus AB |
| Trädgårdsförvaltning | PB Mark & Miljö AB |
| Fastighetsstädning | Strax Clean AB |
| Kabel-TV | ComHem |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Under 2018 upprättades en underhållsplan för de nästkommande 30 åren. Beslutet togs att köksstammar och relaterade vattenledningar behöver bytas. Detta var beslutsunderlaget till att höja medlemmarnas lägenhetsavgifter med 5 procent. Stambytet finansieras med nya banklån.

Styrelsen har upprättat nya avtal med nya hyresavgifter för föreningens lokaler och garage samt bildat två nya förråd för uthyrning. Dessa åtgärder stärker föreningens ekonomi ytterligare.

Förhandling med Comhem har gett föreningen en mer än halverad kostnad för kabel-tv.

Installationen av rörelsestyrd ledbelysning i fastigheten 2017 har varje månad 2018 resulterat i 10-15 procent lägre elkonsumention än samma månad året innan..

En allvarlig vattenläcka inträffade i en lägenhet i samband med en renovering vilket ledde till kostnader för föreningen i form av självriskan på föreningens försäkring.

Övriga uppgifter

Nytt låssystem med nya cylindrar i föreningens alla dörrar.

Den äldre delen av maskinparken i tvätt- och torkrum byttes till nya maskiner.

Investering i nya översvämningssumpor och larm i källaren.

Bolagsverket godkände föreningens nya stadgar i september 2018.

Renovering av hobbyrummet blev klar och kan nu bokas av föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 2 582 | 2 569 | 2 569 | 2 542 |
| Resultat efter fin. poster | 219 | 307 | 375 | 341 |
| Soliditet, % | -13 | -15 | -18 | -22 |
| Yttre fond | 751 | 688 | 625 | 562 |
| Taxeringsvärde | 61 951 | 61 951 | 61 951 | 62 326 |
| Bostadsyta, kvm | 4 392 | 4 392 | 4 392 | 4 392 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 522 | 521 | 521 | 521 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 2 315 | 2 383 | 2 450 | 2 526 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,16 | 1,16 | 1,22 | 1,80 |
| Belåningsgrad, % | 142,94 | 146,03 | 149,11 | 152,64 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2017-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser | 3 575 | - | - | 3 575 |
| Fond, yttre underhåll | 688 | - | 63 | 751 |
| G Hanssons Minnesfond | 957 | - | - | 957 |
| Balanserat resultat | -6 971 | 307 | -63 | -6 727 |
| Årets resultat | 307 | -307 | 219 | 219 |
| Eget kapital | -1 444 | 0 | 219 | -1 224 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -6 727 |
| Årets resultat | <u>219</u> |
| Totalt | -6 508 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 372 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-6 879</u> |
| | -6 508 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2018-01-01 - 2018-12-31 | 2017-01-01 - 2017-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 582 | 2 569 |
| Rörelseintäkter | | 288 | -0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 870 | 2 569 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -2 132 | -1 756 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -219 | -205 |
| Personalkostnader | 9 | -120 | -119 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -60 | -60 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 531 | -2 139 |
| Rörelseresultat | | 339 | 430 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -120 | -123 |
| Summa finansiella poster | | -120 | -123 |
| Resultat efter finansiella poster | | 219 | 307 |
| Årets resultat | | 219 | 307 |

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|--------------|--------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 7 114 | 7 166 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 57 | 66 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 171 | 7 231 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | | 2 | 2 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 | 2 |
| Summa anläggningstillgångar | | 7 174 | 7 234 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 21 | 24 |
| Övriga fordringar | 13 | 11 | 12 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 141 | 157 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 173 | 193 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 338 | 2 447 |
| Summa kassa och bank | | 2 338 | 2 447 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 510 | 2 640 |
| Summa tillgångar | | 9 684 | 9 874 |

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 575 | 3 575 |
| Fond för yttre underhåll | | 751 | 688 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 326 | 4 263 |
| Fritt eget kapital | | | |
| G hanssons Minnesfond | | 957 | 957 |
| Balanserat resultat | | -6 727 | -6 971 |
| Årets resultat | | 219 | 307 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 551 | -5 707 |
| Summa eget kapital | | -1 224 | -1 444 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 9 897 | 10 148 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 897 | 10 148 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 272 | 316 |
| Leverantörsskulder | | 303 | 274 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 26 | 57 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 410 | 522 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 012 | 1 169 |
| Summa eget kapital och skulder | | 9 684 | 9 874 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Diametern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|------|
| Byggnad | 1 % |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 238 | 231 |
| Hysesintäkter, p-platser | 50 | 49 |
| Årsavgifter, bostäder | 2 294 | 2 288 |
| Övriga intäkter | 288 | -0 |
| Summa | 2 870 | 2 569 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 14 | 14 |
| Fastighetsskötsel | 169 | 141 |
| Snöskottning | 61 | 34 |
| Städning | 75 | 71 |
| Trädgårdsarbete | 29 | 44 |
| Övrigt | 0 | 13 |
| Summa | 349 | 315 |

| Not 4, Reparationer | 2018 | 2017 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Försäkringsskador | 350 | 0 |
| Reparationer | 90 | 145 |
| Summa | 440 | 145 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Armatyrbyte | 203 | 203 |
| Tvättstuga | 125 | 0 |
| Byte låssystem | 81 | 0 |
| Projektledning Stambyte | 44 | 0 |
| Summa | 453 | 203 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsel | 59 | 57 |
| Sophämtning | 78 | 66 |
| Uppvärmning | 513 | 513 |
| Vatten | 175 | 172 |
| Summa | 825 | 807 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar | 94 | 87 |
| Fastighetsskatt | 104 | 102 |
| Kabel-TV | 71 | 96 |
| Summa | 270 | 286 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Juridiska kostnader | 10 | 4 |
| Kameral förvaltning | 65 | 63 |
| Konsultkostnader | 41 | 16 |
| Revisionsarvoden | 43 | 48 |
| Övriga förvaltningskostnader | 60 | 74 |
| Summa | 219 | 205 |

| Not 9, Personalkostnader | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter | 29 | 27 |
| Styrelsearvoden | 90 | 90 |
| Övriga personalkostnader | 1 | 2 |
| Summa | 120 | 119 |

| Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 120 | 123 |
| Summa | 120 | 123 |

| Not 11, Byggnad och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---------------------|---------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>7 424</u> | <u>7 424</u> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>7 424</u> | <u>7 424</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -259 | -207 |
| Årets avskrivning | -52 | -52 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-310</u> | <u>-259</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>7 114</u></u> | <u><u>7 166</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 2 252 | 2 252 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 35 135 | 35 135 |
| Taxeringsvärde mark | 26 816 | 26 816 |
| Summa | 61 951 | 61 951 |

| Not 12, Maskiner och inventarier | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 82 | 82 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 82 | 82 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -16 | -8 |
| Avskrivningar | -8 | -8 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -25 | -16 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>57</u> | <u>66</u> |

| Not 13, Övriga fordringar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Deklarerad skatt | 9 | 0 |
| Skattefordringar | 0 | 11 |
| Skattekonto | 1 | 1 |
| Summa | 11 | 12 |

| Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 94 | 94 |
| Förvaltning | 17 | 16 |
| Kabel-TV | 12 | 24 |
| Räntor | 1 | 4 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 17 |
| Summa | 141 | 157 |

| Not 15, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|------------------|------------|---------------|---------------|
| | | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Handelsbanken | 2019-06-07 | 1,28 % | 983 | 1 012 |
| Handelsbanken | 2019-06-04 | 1,28 % | 134 | 144 |
| Stadshypotek | 2019-02-04 | 1,03 % | 785 | 805 |
| Stadshypotek | 2019-05-15 | 1,28 % | 3 482 | 3 563 |
| Stadshypotek | 2019-05-15 | 1,28 % | 1 476 | 1 520 |
| Stadshypotek | 2019-05-15 | 1,28 % | 195 | 211 |
| Stadshypotek | 2018-02-16 | 1,03 % | | 5 |
| Stadshypotek | 2019-03-01 | 1,45 % | 3 114 | 3 203 |
| Summa | | | 10 169 | 10 464 |

Varav amorteras inom 12 månader 272

| Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode | 5 | 5 |
| El | 6 | 5 |
| Fastighetsskötsel | 6 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 249 | 223 |
| Löner | 49 | 0 |
| Sociala avgifter | 17 | 2 |
| Uppvärmning | 70 | 77 |
| Utgiftsräntor | 8 | 8 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 203 |
| Summa | 410 | 522 |

| Not 17, Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 15 169 | 15 169 |
| Summa | 15 169 | 15 169 |

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under första kvartalet 2019 tog styrelsen in offerter från flera bolag angående bytet av köksstammar och relaterade vattenledningar. Beslutet blev att Universalbyggen AB kommer utföra arbetet. Styrelsen har säkrat finansieringen av bytet genom nya banklån.

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Jonas Sheiakh
Ordförande

Gilles-Rose Brissonnet
Ledamot

Daniel Persson
Ledamot

Mats Brohagen
Ledamot

Ronny Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Kerstin Nilsson
Internrevisor

Grant Thornton Sweden AB
Josef Hagsten
Auktoriserad revisor