

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Varnbäcken
769626–6506

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varnbäcken, 769626–6506, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 27 mars 2014 och har sitt säte i Stockholm kommun. Föreningens stadgar registrerades 23 november 2017 samt ekonomiska plan registrerades 19 december 2017 hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Gravyren 17 i Södertälje den 1 mars 2018.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför kommer styrelsen årligen upprätta en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Fastighetsavgifter

Fastighetens byggnadsår samt värdeår är 1974 och består idag av 117 radhus med adressen Varnbäcksvägen 1–125, 2–76, 80–124, Södertälje.

Taxeringsvärde	118 287 000
Varav byggnad	76 518 000
Varav mark	41 769 000

Försäkring

Fullvärdesförsäkring av fastigheten som även innefattar bostadsrättstillägget samt styrelseansvarsförsäkring finns hos Protector försäkring. Hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Objekt

Föreningen upplåter 117 radhus varav 26 med hyresrätt. Föreningen har 3 radhus som per 2018-12-31 är outhyrda. Föreningen har även en gemensamhetsbyggnad på adress Varnbäcksvägen 78.

Objektsfördelning

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>
3 rum och kök	2
4 rum och kök	115

Firmatecknare

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening alternativt styrelsen i sin helhet.

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
Raffi Khatchadourian	Ordförande	Stämman
Gabi Somie	Ledamot	Stämman
Naem Kouj	Ledamot	Stämman
Varojan Milkon	Ledamot	Stämman
Khatoun Messo	Ledamot	Stämman

<i>Revisor</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
----------------	-----------------	------------------

Årsstämman har inte valt någon revisor och i situationen som uppstått har styrelsen valt att anlita en extern revisor för revision av det gångna räkenskapsåret. Årsredovisningen och revisionsberättelsen kommer undertecknas först när årsstämman beslutat om val av revisor.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten samt en extra årsstämma 24 oktober 2018. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster.

Underhåll/åtgärder

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för drygt 663 000 kr samt planerat underhåll för drygt 791 000 kr.

Årets underhåll/åtgärder		Kommentar
Gemensamhetsbyggnad		Byggt altan, Varnbäcksvägen 78
Takrännor samt stuprör		Hela området
Sopstation		Gallerinhägnad
Parkeringsyta		
Stamspolning		

Planerat underhåll/åtgärder	År	Kommentar
Stamreovering	2019	Relining av liggande stammar
Nya parkeringsplatser	2020	
Brandskydd	2020	

Väsentliga avtal

<i>Föreningens avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Ekonomisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Markskötsel	Demir Maskin & Entreprenad
Avfallshantering	Telge Återvinning
Elhandel/-nät	Telge Energi AB
Passersystem	Certego AB
Snö- och halkbekämpning	Demir Maskin & Entreprenad
Vatten	Telge Energi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret förvärvat fastigheten Gravyren 17 i Södertälje. Styrelsen har påbörjat arbetet med återuppbyggnation av radhuslänga som brunnit ner. Delvis av kostnaden kommer föreningen få ersättning av försäkringsbolaget med. Samt beslutade styrelsen att göra en extra amortering på fastighetslånet med 18 500 000 kr, amorteringen utförs under kommande räkenskapsår. Föreningen har drabbats av vattenskador i tio av bostäderna med varierad omfattning och föreningen förväntas få ut försäkringsersättning för del av kostnaden. På förenings extra årsstämma fick styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten att förse radhusen med takkupa. Undersökningen är pågående från styrelsen.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan förvärvsdatumet 1 mars 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91
Upplåtelser under året: 91
Överlåtelser under året: 10
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 5 (styrelseledamöter)
Tillkommande medlemmar: 155
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 147

Flerårsöversikt

Årets resultat visar på ett underskott på 157 231 kr, om föreningens avskrivningskostnad exkluderas blir årets resultat ett överskott på 498 920 kr. Föreningen har drabbats av vattenskador under året vilket har inneburit kostnader för föreningen på närmare 446 000 kr och där förväntad ersättning från försäkringsbolag utgår med 210 000 kr.

Då avskrivningskostnaden är en bokföringsmässig kostnad är det aktuellt att även ta i beaktandet resultatet exklusive denna kostnad då den inte påverkar föreningens likviditet.

Hänsyn bör tas att bostadsrättsföreningen haft aktiv verksamhet under tio månader av räkenskapsåret då förvärvet av fastigheten skedde 1 mars 2018. Ingen flerårsöversikt med nyckeltal upprättas då detta är första räkenskapsåret med ekonomiska transaktioner. Föreningens totala intäkter för räkenskapsåret är 7 233 701 kr och föreningen har en soliditet på 46% per 31 december 2018.

Förändring av eget kapital

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	-	63 718 500	63 718 500
Upplåtelseavgifter	-	13 791 350	13 791 350
S:a bundet eget kapital	-	77 509 850	77 509 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat	-	-157 231	-157 231
S:a ansamlat underskott	-	-157 231	-157 231
S:a eget kapital	-	77 352 619	77 352 619

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Årets resultat	-157 231
	<hr/>
	-157 231

överförs i ny räkning

Summa	-157 231
-------	----------

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 638 438	-
Övriga rörelseintäkter	3	1 595 263	-
Summa rörelseintäkter		7 233 701	-
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel och drift	4	-826 909	-
Reparationer	5	-663 022	-
Underhåll	6	-791 052	-
Taxebundna kostnader	7	-963 874	-
Övriga driftskostnader	8	-323 405	-
Fastighetsskatt		-739 294	-
Övriga externa kostnader	9	-689 169	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-656 151	-
Summa rörelsekostnader		-5 652 876	-
Rörelseresultat		1 580 825	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		497	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 738 553	-
Summa finansiella poster		-1 738 056	-
Resultat efter finansiella poster		-157 231	-
Årets resultat		-157 231	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	118 256 564	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 012 643	-
		<hr/>	
		121 269 207	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 538 185	-
		<hr/>	
		21 538 185	-
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	25 532 331	-
		<hr/>	
		25 532 331	-
SUMMA TILLGÅNGAR		168 339 723	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 718 500	-
Upplåtelseavgifter		13 791 350	-
		77 509 850	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-157 231	-
		-157 231	-
Summa eget kapital		77 352 619	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15,16	68 379 063	-
		68 379 063	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		695 964	-
Leverantörsskulder		21 139 305	-
Skatteskulder		212 063	-
Övriga skulder		23 014	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	537 695	-
		22 608 041	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 339 723	-

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>	
Byggnader		100

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	3 020 414	-
Bortfall, årsavgift	-1 757	-
Hysesintäkter, bostäder	2 393 559	-
Hysesintäkter garage, ej momsregistrerade	195 331	-
Hysesintäkter p-platser, momsregistrerade	3 208	-
Hysesintäkter p-platser, ej momsregistrerade	185 094	-
Hysesintäkter förråd, ej momsregistrerade	20 037	-
Hysesbortfall, bostäder	-285 135	-
Hysesbortfall, garage	-587	-
Hysesbortfall, p-platser	-3 078	-
Hysesbortfall, förråd	-831	-
Debiterad indrivningskostnad	2 760	-
Debiterad överlåtelseavgift	7 963	-
Debiterad pantsättningsavgift	50 050	-
Övriga fakturerade kostnader	51 393	-
Öres- och kronutjämning	15	-
	5 638 438	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Parkeringsavgifter	85 827	-
Försäkringsersättningar	1 509 436	-
	1 595 263	-

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 4 Fastighetsskötsel och drift		
Fastighetsskötsel utöver avtal	-4 750	-
Fastighetsskötsel gård, utöver avtal	-675 960	-
Lokalvård, utöver avtal	-11 874	-
Besiktningskostnad	-51 393	-
Snö- och halkbekämpning	-56 481	-
Serviceavtal, lås	-12 569	-
Serviceavtal, tvättstuga	-13 882	-
	<hr/>	
	-826 909	-
Not 5 Reparationer		
Hyreslägenheter	-50 385	-
Bostadsrättslägenheter	-12 375	-
Låsanordning	-27 237	-
Tvättstuga	-9 677	-
VVS	-83 094	-
Elinstallation	-12 631	-
Fasad	-21 125	-
Vattenskador	-446 498	-
	<hr/>	
	-663 022	-
Not 6 Underhåll		
Hyreslägenheter	-5 341	-
Bostadsrättslägenheter	-18 694	-
Lokaler	-158 750	-
Låsanordning	-21 153	-
Sopanläggning	-99 607	-
VVS	-103 750	-
Elinstallation	-22 500	-
Tak	-48 750	-
Markytor	-96 155	-
Planteringar	-126 550	-
P-platser	-89 802	-
	<hr/>	
	-791 052	-
Not 7 Taxebundna kostnader		
El	-193 427	-
Vatten	-377 778	-
Avfallshantering	-392 669	-
	<hr/>	
	-963 874	-
Not 8 Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	-323 405	-
	<hr/>	
	-323 405	-

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 9 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier	-91 804	-
Förbrukningsmaterial	-43 838	-
Påminnelser/krav	-4 680	-
Överlåtelseavgifter	-7 422	-
Pantsättningsavgifter	-74 331	-
P-platsbyten	-32 463	-
Trycksaker	-155	-
Telefoni	-4 872	-
Postbefordran	-40 332	-
Revisionsarvode	-28 000	-
Års-, föreningsstämma	-945	-
Medlems-/styrelsemöten	-750	-
Förvaltningsarvode enligt avtal	-121 876	-
Förvaltningsarvode utöver avtal	-114 875	-
Teknisk förvaltning enligt avtal	-13 333	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	-8 188	-
Juridiska kostnader	-72 377	-
IT-tjänster	-9 114	-
Bankkostnader	-1 544	-
Övriga externa kostnader	-14 100	-
Föreningsavgifter	-4 170	-
	-689 169	-

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för långfristiga skulder	-1 738 134	-
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-419	-
	-1 738 553	-

2018-12-31 2017-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	-	-
Nyanskaffningar	118 912 715	-
	118 912 715	-

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivning enligt plan	-656 151	-
	-656 151	-

Redovisat värde vid årets slut

Varav mark	118 256 564	-
	40 174 641	-

2018-12-31 2017-12-31

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

Pågående uppbyggnation av nerbrunnen radhuslänga	3 012 643	-
	3 012 643	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	118 838	-
Upplupna intäkter	1 519 213	-
Aviserad men ej betald amortering och räntekostnad	19 900 134	-
	21 538 185	-

Not 14 Kassa och bank

Transaktionskonto	15 532 331	-
Sparkonto	10 000 000	-
	25 532 331	-

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2018-12-31	2017-12-31
Nordiska kreditmarknads- aktiebolaget	3,00%	2021-02-28	69 075 027	-

Föreningen amorterar årligen 695 964 kr, varför denna del anses som kortfristig skuld.

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	69 597 000	-
	69 597 000	-

Eventalförpliktelser

Föreningen har förbundit sig att inom sju (7) år efter tillträdesdagen uppföra bostäder inom området som brunnit ner annars kan föreningen bli vidlagt vite om 500 000 kr som tillfaller Telge Hovsjö AB.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	480 448	-
Beräknat revisionsarvode	28 000	-
Övriga upplupna kostnader	29 246	-
	537 695	-

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade under verksamhetsåret att göra en extra amortering på 18 500 000 kr då föreningen upplåtit radhus under året som genererat mer intäkter än förväntat. Efter räkenskapsåret så har det framkommit uppgifter att garageplatserna på nedre botten i garaget på Penselvägen inte skulle ha ingått i fastighetsköpet. Förhandling med säljaren pågår. Föreningen har hitintills erhållit 1 299 436 kr i försäkringsersättning för kostnader i samband med uppbyggnation av nerbrunnen radhuslänga.

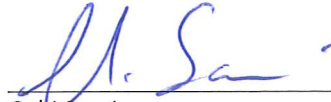
Underskrifter

Ort och datum

Södertälje 2019-06-19



Raffi Khatchadourian
Styrelseordförande



Gabi Somie
Ledamot



Naem Kouj
Ledamot



Khatoun Messo
Ledamot



Varojan Milkon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
den 2019

KPMG AB
Alexandra Salomonsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) omgående/inom 30 dagar eller senast inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba skulder dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller undre likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggnings-tillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelsen, är den rapport föreningsvald revisor skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningen egna kapital ställt till relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Tänk på att ha årsredovisningen tillgänglig då dokumentet kan behövas vid kontakt med t.ex. bank och mäklare.

Upprättad i samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare:



Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26, Stockholm
08 400 294 00
forvaltning@restate.se