

Årsredovisning 2018

BRF FLÄDERGÅRDEN
769623-0189

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-04-19.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna DALGÄRDET 1 och SMÅSTADEN 1 på adressen Flädervägen 6AB och Tistelvägen 1AB i Enskededalen. Föreningen har 7 hyreslägenheter och 25 bostadsrätter om totalt 1 329 kvm och 2 lokaler om 133 kvm samt förråd.

Styrelsens sammansättning

Fram t.o.m. extrastämma 2018-03-25

Sebastian Rydenfalk	Ledamot
Linnea Rydenfalk	Ledamot
Josefine Hinsegård	Ledamot
Niklas Neville	Ledamot

Fr.o.m. 2018-03-25 t.o.m. 2018-05-06

Sebastian Rydenfalk	Ledamot
Signe Höeg	Ledamot
Benjamin Bergh	Ledamot
Håkan Slotte	Ledamot
Tobias Lindström	Ledamot

Fr.o.m årsstämma 2018-05-06

Sebastian Rydenfalk	Ledamot
Signe Höeg	Ledamot
Benjamin Bergh	Ledamot
Håkan Slotte	Ledamot
Tobias Lindström (avgick november 2018)	Ledamot

Firmateckning

Firman teckas av två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Per Gustafsson	Revisor
Sanna Ekbo	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden. Extra årsstämma i mars 2018-03-25.

Utförda historiska underhåll

2018-11	Ny hemsida lanserad som förtydligar och tillgängliggör information för boende, banker och mäklare.
2018-06	Påbörjat underhållsplan som underlag för professionell underhållsplan.
2018-05	Fyra nya takkupor med automatisk stängning har installerats och brandskyddet har därmed godkänts.
2018-04	I föreningslokalen har ny termostatblandare och toalettstol installerats.
2018-06	Nya trädgårdsmöbler har inhandlats, monterats och placerats ut. Bland annat bänkar och bord.
2018-09	Byte av cirkulationspump
2018-05	Vi har fällt ett stort bokträd på Flädervägen 6AB som var för invasivt på granntomt samt beskurit befintliga träd som hotade vår egen fasad.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift
Städning trapphus	Skurgubben Städservice AB
Trädgård	Stickans Trädgårdsservice
Entremattor	HR Björkmans Entremattor AB
Bredband	Bahnhof
Snöröjning på marken & sandning	Jensen Drift
Sopphantering	BRF Enschedalsfjärden

Övrig verksamhetsinformation

Under våren och hösten arrangerades städdagar med insamling av grovsopor för borttransport. Föreningen har erbjudit hyresgäster HLU för 2018, samt utfört HLU-åtgärder åt dessa.

Det finns några förråd tillgängliga att hyra ut.

Styrelsen har lagt ner mycket tid på att förenkla och dokumentera styrelsearbetet för att underlätta överlämningar till nya ledamöter i framtiden. Ambitionen är att fortsätta med detta under 2019 samt öppna upp styrelsearbetet för övriga medlemmar för att öka delaktigheten.

Den tekniska besiktningen som utfördes inför ombildningen 2012 nämner förväntade och nödvändiga underhållsåtgärder/investeringar för en tioårsperiod, vilka ingår i föreningens bokföring i en reparationsfond. Här kan nämnas målning av vindskivor och takfot samt ventilationskontroll. Åtgärder av estetisk karaktär så som målning av portar och trapphus, etc, ingår inte i den tekniska besiktningen. Byte av stigarledningar och ny maskinpark i tvättstugan utgör de största framtida investeringarna under en 10 års period enligt tekniska besiktningen. Nya stigarledningar möjliggör större strömuttag i lägenheterna. Ingen formell underhållsplan utöver tekniska besiktningen från 2012 har upprättats. Under året har vi tagit fram underlag som kan ligga till grund för en professionell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga höjningar av avgifter har gjorts under 2018.

Förändringar i avtal

Snöröjning på marken och sandning via löpande avtal med Jensen Drift har tecknats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 281	1 270	1 204	1 184
Resultat efter fin. poster	-343	-288	-644	-569
Soliditet, %	68	69	69	69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	23 209	-	-	23 209
Upplåtelseavgifter	2 128	-	-	2 128
Fond, yttre underhåll	52	-	21	72
Balanserat resultat	-2 370	-288	-21	-2 679
Årets resultat	-288	288	-343	-343
<i>Eget kapital</i>	<i>22 730</i>	<i>0</i>	<i>-343</i>	<i>22 387</i>

Behandling av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 679
Årets resultat	<u>-343</u>
Totalt	<u>-3 022</u>

Styrelsen föreslår att medlen behandlas enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	21
Att från yttre fond i anspråk ta	-30
Balanseras i ny räkning	<u>-3 013</u>
	<u>-3 022</u>

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		1 281	1 276
Rörelseintäkter		3	6
Summa rörelseintäkter		1 285	1 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-845	-765
Övriga externa kostnader	8	-97	-86
Personalkostnader	9	-45	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433	-418
Summa rörelsekostnader		-1 420	-1 321
Rörelseresultat		-135	-39
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-211	-252
Summa finansiella poster		-208	-250
Resultat efter finansiella poster		-343	-288
Årets resultat		-343	-288

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	31 695	31 970
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>31 695</i>	<i>31 970</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>31 695</i></u>	<u><i>31 970</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27	26
Övriga fordringar	12	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57	47
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>85</i>	<i>75</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		913	931
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>913</i>	<i>931</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>998</i></u>	<u><i>1 006</i></u>
Summa tillgångar		<u>32 693</u>	<u>32 977</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 337	25 337
Fond för yttre underhåll		72	52
Summa bundet eget kapital		25 409	25 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 679	-2 370
Årets resultat		-343	-288
Summa fritt eget kapital		-3 022	-2 658
Summa eget kapital		22 387	22 730
Avsättningar			
Avsättningar		350	350
Summa avsättningar		350	350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 506	9 566
Summa långfristiga skulder		9 506	9 566
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31	0
Leverantörsskulder		189	129
Skatteskulder		4	4
Övriga kortfristiga skulder		26	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	200	193
Summa kortfristiga skulder		450	331
Summa eget kapital och skulder		32 693	32 977

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	931	869
Resultat efter finansiella poster	-343	-288
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	433	418
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	90	129
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10	-32
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	89	68
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	169	166
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-158	-89
Kassaflöde från investeringar	-158	-89
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-29	-14
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-29	-14
Årets kassaflöde	-18	62
Likvida medel vid årets slut	913	931

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Flädergården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (k3), årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år

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.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	400	399
Hysesintäkter, lokaler	36	35
Intäktsreduktion	-7	-1
Årsavgifter, bostäder	805	805
Övriga intäkter	51	45
Summa	1 285	1 283

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	5	5
Fastighetsskötsel	108	62
Snöskottning	17	4
Städning	58	57
Trädgårdsarbete	39	28
Summa	227	156

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	9	66
Summa	9	66

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Kodlås ytterdörr	30	0
Summa	30	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	37	36
Sophämtning	40	22
Uppvärmning	243	236
Vatten	64	61
Summa	384	354

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	56	55
Fastighetsförsäkringar	25	21
Fastighetsskatt	46	46
Kabel-TV	9	8
Tomträttsavgälder	59	59
Summa	195	189

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	2	4
Juridiska kostnader	11	2
Kameral förvaltning	43	36
Revisionsarvoden	26	19
Övriga förvaltningskostnader	15	25
Summa	97	86

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	11	13
Styrelsearvoden	34	40
Summa	45	53

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	211	252
Summa	211	252

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 767	33 678
Årets inköp	158	89
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 925	33 767
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 797	-1 379
Årets avskrivning	-433	-418
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 230	-1 797
Utgående restvärde enligt plan	31 695	31 970
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 534	12 534
Taxeringsvärde mark	8 157	8 157
Summa	20 691	20 691

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	13	13
Försäkringspremier	11	10
Förvaltning	13	5
Kabel-TV	2	2
Tomträtt	15	15
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	3
Summa	57	47

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2019-06-07	1,15 %	2 286	2 302
SBAB	2019-06-04	4,06 %	3 633	3 633
SBAB	2019-06-04	1,10 %	3 617	3 631
Summa			9 536	9 566
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>31</i>	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	4	4
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	113	113
Löner	13	13
Städning	5	5
Uppvärmning	36	34
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	5
Summa	200	193


Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 500	15 500
Summa	15 500	15 500

Underskrifter


Enskededalen, 2019 - 04 - 09
Ort och datum



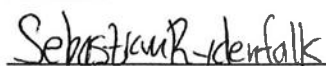
Signe Höeg
Ledamot



Benjamin Bergh
Ledamot

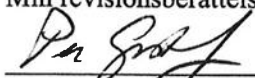


Håkan Slotte
Ledamot



Sebastian Rydenfalk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 15



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

[Företagets brevhuvud]

KPMG AB
Per Gustafsson
Box 382
101 27 Stockholm

- - 2019

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av företagets årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 31 december 2018 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss, följande:

Årsredovisningen

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen i enlighet med vad som framgår av uppdragsbrevet och då i synnerhet att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. De metoder som vi använt för att göra bedömningar och betydelsefulla antaganden avseende uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som bygger på verkligt värde, är rimliga.
3. Alla händelser efter räkenskapsårets utgång som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har beaktats på ett korrekt sätt i årsredovisningen.

Lämnad information

4. Vi har försett er med;
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t ex bokföring, dokumentation och annat;
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte; och
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis ifrån.
5. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
6. Vi bekräftar vårt ansvar för en sådan intern kontroll som vi bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för utformning, införande och upprätthållande av interna kontroller i syfte att förhindra och upptäcka oegentligheter och fel.

Vi har upplyst er om utfallet av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

7. Vi har upplyst er om all information gällande:
 - (a) Oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper;
 - företagsledningen
 - anställda som har viktiga roller för upprätthållande av den interna kontrollen, eller
 - andra personer där oegentligheter kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
 - (b) Påstådda eller misstänkta oegentligheter med inverkan på företagets årsredovisning, som vi genom anställda, tidigare anställda, eventuella analytiker som följer företaget, tillsynsmyndigheter eller andra fått kännedom om.

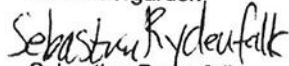
8. Vi har upplyst er om alla kända eller misstänkta fall av överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.


Vidare har vi upplyst er om och korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i årsredovisningen om alla förhandlingar, tvister och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av årsredovisningen. Bokföringen/upplysningen har skett i överensstämmelse med årsredovisningslagen.


9. Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Alla närståenderelationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen.


Med vänlig hälsning

Brf Flädergården


Sebastian Rydenfalk
Ledamot


Benjamin Bergh
Ledamot


Håkan Slotte
Ledamot


SIGNE HOEG
LEDAMOT