

Brf Henriksdalskajen

769615-3944



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

Årsstämma: 2019-05-07

Innehållsförteckning

- Kallelse till årsstämma
- Agenda årsstämma
- Årsredovisning
 - Verksamhetsberättelse
 - Föreningsfrågor
 - Ekonomi
 - Underhåll och investering
 - Förslag till resultatdisposition
- Bokslut
- Revisionsberättelsen
- Valberedningens förslag
 - Styrelse
 - Suppleant
- Extern Revisor
- Valberedning
- Motion
- Fullmakt

Kallelse till årsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Brf Henriksdalskajen enligt § 27 i föreningens stadgar till ordinarie årsstämma tisdagen den 7:e maj 2019, kl. 19:00 på plan 6, Fendergatan 6.

Ta med en stol till mötet.

Vänligen registrera er vid ankomsten och lämna eventuell fullmakt till Ordförande.

Styrelsen

Agenda

Brf Henriksdalskajen årsstämma 2019-05-07, kl. 19:00

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Tillsättande av valberedning
17. Motioner från medlemmarna och andra frågor som är upptagna i bilaga till denna kallelse:
18. Stämmans avslutande

Årsredovisning

Verksamhetsberättelse

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skärgårdsbåten 3 som består av två (2) bostadshus i Stockholms kommun. Fastighetens byggnadsår är 2009.

Den sammanlagda bostadsytan är 3329 m² fördelat på 49 lägenheter. De 49 lägenheterna är fördelade på 2 stycken trapphus, vardera med hiss.

Föreningen har en (1) lokal med en sammanlagd yta av 775 m². Lokalen används som parkeringsutrymme för föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsfrågor

Styrelse 2018-01-01 – 2018-12-31

Bo Westmar	Ordförande
Carlo Stecksen	Sekreterare
Ane Sofie Sjövoll Jakobsson	Kassör
Gert Svensson	Ledamot
Ingrid Mohlin	Ledamot
Carola Essö	Suppleant

Möten

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Fokus på mötena har varit löpande förvaltning av fastigheten.

Firmatecknare

Firmatecknare har efter förra stämman varit Bo Westmar och Ane Sofie Sjövoll Jakobsson. Bådas underskrift endast vid icke löpande kostnader.

Revisor

Revisor har under året varit Eva Stein, Allegretto Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Ann Westmar och Lotta Gillgren.

Medlemmar

Antalet medlemmar var 73 st.

Överlåtelser

Av föreningens 49 medlemslägenheter har 9 lägenheter överlåtit under året.

Lägenhetsfördelning: 8 st 1 rok, 27 st 2 rok, 4 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Ekonomi

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och redovisning har under året skötts av Fastighetsägarna. Driftia har skött den tekniska förvaltningen och underhåll. Vår gemensamma innegård sköts av en samfällighetsförening med de bostadsföreningar som angränsar till gården. Miljörummet och garaget utgör en samfällighet tillsammans med Wallenstam.

Avskrivningsregler

Reglerna för avskrivning har sedan 2014 varit linjär avskrivning enligt regelverk K2. Följande förutsättningar gäller:

- fastighetens avskrivning sker under 200 år räknat från 2009
- fastighetens anskaffningsvärde är 131 152 000 kronor (år 2009)
- årlig avskrivning av fastigheten sker med 0.50 % av anskaffningsvärdet = 655 760 kronor
- årlig avsättning till yttre fonden sker med 0.25 % av anskaffningsvärdet = 328 000

Avskrivningsreglernas resultatpåverkan

Styrelsen styr föreningens ekonomi utifrån:

1. att årets resultat skall ge ett positivt kassaflöde
2. att storleken på kassaflödet bör svara mot årets avsättning till fonden för yttre underhåll eller på annat sätt vara relaterad till framtida underhållsbehov

För 2018 betyder det följande:

1. att resultatet jämfört med gjord avskrivning = $-128' + 688' = 560'$, ger ett positivt kassaflöde
2. att avsättning till fonden för yttre underhåll är 328' (styrelsens förslag)

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser består av ett Handelsbankslån och två lån hos Nordea. Under året har föreningen amorterat 500 000 kronor.

Villkor för lånen under 2018 står i not 10 i årsredovisningen.

Resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2018 på 128 714 kr.

Under överskådlig tid kommer föreningens resultat att visa ett ökat underskott som en följd av avskrivningsreglerna. Likviditeten i föreningen är god och kassaflödet positivt.

Avgifter och garagehyror

Avgiften har varit oförändrad för 2018.

Garagehyrorna är oförändrade sedan bildandet av Bostadsrättsföreningen i juni 2010. För bilägare som nyttjar möjligheten att ladda elbil tillkom 2017 en avgift på mellan 400 kr/mån (laddhybrid) och 500 kr/mån (elbil).

Underhåll och investeringar

Nödvändigt underhåll för fastigheten har gjorts under året.

Parkering

Föreningen har 31 garageplatser + 3 mc-platser i lokalen som finns på Fendergatan 10. Vid årsskiftet 2016/2017 fick 6 garageplatser tillgång till möjlighet att ladda hybridbil/elbil.

Händelser under året, exempel:

- Från och med 2018-09-01 sänktes föreningens tomträttsavgäld med närmare 50 procent, från 888 000 kr till 468100 kr.
- I samband med omläggning av ett av föreningens lån till förmånligare ränta amorterades 0,5 mkr av lånet. Föreningen har därmed de senaste tre åren amorterat 1,9 mkr av de ursprungliga lånen på 18 mkr.
- Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete om oförändrade månadsavgifter även för 2019.
- Golvet vid nedfarten till garaget asfalterades och en ränna installerades för att ta hand om spillvatten från bilarna.
- Fjärrkontroller till garageporten delades ut till medlemmar med garageplats.
- Nya stadgar infördes genom beslut vid extrastämma. Styrelsen valde att förtydliga stadgarna i en policyförklaring, som kontinuerligt uppdateras på hemsidan.
- Rabatten mellan entréerna rensades och grävdes upp inför nyplantering 2019. Samtidigt sades avtalet med trädgårdsentreprenören Solbruden upp och sökande efter ny entreprenör inleddes.

- Styrelsen beslutade att införa gemensamt bostadsrättstillägg från och med 2019. I samband med detta togs också beslut om att från 2019 byta försäkringsbolag från Länsförsäkringar till if.
- Räckena i trappuppgångarna målades och ett markgaller sattes upp vid 6:ans entré vid sopnedkassen.
- Beslut togs om att installera ett skyddsräcke på taket mellan Fendergatan 6 och 8.
- Ett solcellsprojekt inleddes och offerter togs in från tre anbudsgivare.
- Nya utemöbler köptes till de gemensamma balkongerna på plan 6, Fendergatan 6.
- En utredning om att eventuellt byta ekonomisk förvaltare inleddes.
- Undercentralen moderniserades bland annat med nytt larmsystem.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 027 195	3 045 758	3 079 391	3 001 494
Resultat efter finansiella poster	-128 713	-151 767	-196 447	-138 806
Soliditet (%)	87,0	86,8	86,0	86,0

Förslag till resultatdisposition (kr)

<i>Balanserat resultat</i>	- 2 799 246
<i>Årets resultat</i>	- 128 714
<i>Totalt</i>	- 2 927 960

<i>Avsättning till yttre fond</i>	328 000
<i>Uttag ur yttre fond</i>	-
<i>Balanseras i ny räkning</i>	- 3 255 960
<i>Summa</i>	- 2 927 960

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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	3 027 195	3 045 758
Övriga rörelseintäkter		32 403	32 250
Summa rörelseintäkter		3 059 598	3 078 008
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 252 549	-2 268 704
Övriga externa kostnader	4	-19 699	-60 470
Personalkostnader och arvoden	5	-72 979	-58 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 477	-672 697
Summa rörelsekostnader		-3 033 704	-3 060 363
Rörelseresultat		25 894	17 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		360	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 968	-169 729
Summa finansiella poster		-154 608	-169 411
Resultat efter finansiella poster		-128 714	-151 766
Resultat före skatt		-128 714	-151 766
Årets resultat		-128 713	-151 767

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	127 399 447	127 946 930
Inventarier, maskiner och installationer	7	128 305	130 237
Summa materiella anläggningstillgångar		127 527 752	128 077 167
Summa anläggningstillgångar		127 527 752	128 077 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 949	10 229
Övriga fordringar		52 128	52 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 931	54 204
Summa kortfristiga fordringar		132 008	117 076
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 167 865	1 130 502
Summa kassa och bank		1 167 865	1 130 502
Summa omsättningstillgångar		1 299 873	1 247 578
SUMMA TILLGÅNGAR		128 827 625	129 324 745

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>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 152 000	113 152 000
Fond för yttre underhåll		1 894 575	1 566 575
Summa bundet eget kapital		115 046 575	114 718 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 799 246	-2 319 480
Årets resultat		-128 713	-151 767
Summa fritt eget kapital		-2 927 959	-2 471 247
Summa eget kapital		112 118 616	112 247 328
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 100 000	16 600 000
Summa långfristiga skulder		16 100 000	16 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		230 079	151 416
Övriga skulder		21 000	14 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		357 930	311 721
Summa kortfristiga skulder		609 009	477 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 827 625	129 324 745

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	10%	(0)
Installation laddningsstationer elbil	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 386 753	2 386 716
Hyror	616 727	652 770
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 878	6 272
Övriga hyresintäkter	9 837	-
	3 027 195	3 045 758

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	65 402	71 694
Städning	115 403	117 403
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 780	7 504
Trädgårdsskötsel	104 303	81 994
Snöröjning	80 890	71 968
Reparationer	240 040	125 972
El	128 642	132 601
Uppvärmning	269 548	212 544
Vatten	89 025	84 884
Sophämtning	91 683	87 262
Försäkringspremie	33 505	30 362
Tomträttsavgäld	643 058	888 000
Fastighetsavgift bostäder	32 757	32 242
Fastighetsskatt lokaler	39 320	39 320
Övriga fastighetskostnader	22 476	18 137
Kabel-tv/Bredband/IT	170 224	161 456
Förvaltningsarvode ekonomi	92 628	90 232
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	600	-
Panter och överlåtelse	16 560	7 141
Juridiska åtgärder	840	-
Övriga externa tjänster	11 865	7 988
	2 252 549	2 268 704

Underhåll

	-	-
--	---	---

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

	2 252 549	2 268 704
--	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	5 699	4 770
Konsultarvode	-	41 700
Revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	19 699	60 470

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	60 000	49 000
Sociala kostnader	12 979	9 492
	<u>72 979</u>	<u>58 492</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	131 152 000	131 152 000
-Tillkommit under året	120 312	-
-Mark	-	-
	<u>131 272 312</u>	<u>131 152 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 205 070	-2 549 306
-Årets avskrivning enligt plan	-667 795	-655 764
	<u>-3 872 865</u>	<u>-3 205 070</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>127 399 447</u>	<u>127 946 930</u>

Taxeringsvärde

Byggnader	63 932 000	63 932 000
Mark	45 000 000	45 000 000
	<u>108 932 000</u>	<u>108 932 000</u>
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	3 932 000	3 932 000
	<u>108 932 000</u>	<u>108 932 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Installationer	181 545	162 795
	<u>181 545</u>	<u>162 795</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 558	-15 625
-Årets avskrivning enligt plan	-20 682	-16 933
	<u>-53 240</u>	<u>-32 558</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>128 305</u>	<u>130 237</u>

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 167 865	1 130 502
Summa	1 167 865	1 130 502

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	113 152 000	-	1 566 575	-2 319 480	-151 767	112 247 329
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			328 000	-328 000		
Balanseras i ny räkning				-151 766	151 767	
Årets resultat					-128 713	-128 713
Belopp vid årets utgång	113 152 000	-	1 894 575	-2 799 246	-128 713	
			Totalt bundet eget kapital 115 046 575	Totalt fritt eget kapital -2 927 960		112 118 615

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2018-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2017-12-31</i>
Stadshypotek	2019-10-30	0,85%	4 100 000	4 600 000
Nordea Hypotek	2021-05-14	0,95%	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2021-05-14	0,95%	6 000 000	6 000 000
			16 100 000	16 600 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

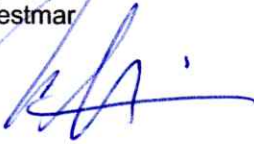
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2019 -



Bo Westmar



Carlo Stecksén



Ingrid Mohlin



Ane Sofie Sjövoll Jakobsson



Gert Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Eva Stein, auktoriserad revisör Allegretto Revision AB