

Styrelsen för BRF Estrid får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2014-04-26.

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Täby Kaninen 1.

Inflyttning skedde under juni och september 2016.

Fastigheten består av 62 lägenheter, total BOA c:a 3078 m².

Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser i garage via Kaninens G:A.

Fastighetsförsäkring har tecknats hos Brandkontoret till fullvärde.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning genomfördes hösten 2018.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 183 500 000 kr.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Tvåårsbesiktning har utförts under hösten och entreprenören har påbörjat arbetet med att åtgärda besiktningsanmärkningarna.

Föreningen har tillsammans med Brf Flanören och Brf Origo bildat Kaninens Gemensamhetsanläggning avseende innergård och garage. Styrelsen för G:A består av medlemmar ur respektive bostadsrättsföreningens styrelse.

Styrelsen har utöver löpande föreningsangelägenheter arbetat med utredning av digitalt informations-, nyckel- och bokningssystem och avfallshantering. Dessutom har Styrelsen arbetat med att se över avtal för städning och fastighetsskötsel.

Amortering av fastighetslån har skett med 1 125 000 kr, dvs 1 048 000 kr mer utöver ekonomisk plan.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2018-05-30:

Torbjörn Olsson	ledamot	ordförande
Emma Hejninger	ledamot	
Erik Åkerman	ledamot	
Louise Sjöberg	ledamot	
Adam Munkbo	ledamot	

Suppleant har varit Sofia Linde.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2018-05-30:

Torbjörn Olsson	ledamot	ordförande
Emma Hejninger	ledamot	
Erik Åkerman	ledamot	
Louise Sjöberg	ledamot	
Adam Munkbo	ledamot	

Suppleanter har varit Partik Mörtsjö och Mats Nordqvist. Under året har Patrik Mörtsjö avgått som suppleant.

Styrelsen har under året avhållit sex protokollförda sammanträden. I tillägg har flera informella arbetsmöten samt sammanträden med styrelserna i Kaninens Gemensamhetsanläggningen avhållits. Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018.

Revisor

Ernst & Young AB Uppsala.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Årsavgifter

För närvarande är årsavgiften för 2019 oförändrad.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	97
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	98

Flerårsöversikt	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 964	2 816	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-212	-319	0
Soliditet (%)	78,2	77,8	74,2

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 770 000	57 936	-57 936	-318 514	142 451 486
Avsättning yttre underhållsfond		66 087	-66 087		0
Disposition av föregående års resultat:			-318 514	318 514	0
Årets resultat				-211 656	-211 656
Belopp vid årets utgång	142 770 000	124 023	-442 537	-211 656	142 239 830

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-442 536
Årets resultat	-211 656
	-654 192

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	66 087
I ny räkning överföres	-720 279
	-654 192

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 963 910	2 816 101
Summa rörelseintäkter		2 963 910	2 816 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 184 549	-975 301
Personalkostnader	2	-81 479	-81 480
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar		-1 348 468	-1 348 468
Summa rörelsekostnader		-2 614 496	-2 405 249
Rörelseresultat		349 414	410 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		153	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 223	-729 366
Summa finansiella poster		-561 070	-729 366
Resultat efter finansiella poster		-211 656	-318 514
Resultat före skatt		-211 656	-318 514
Årets resultat		-211 656	-318 514

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	180 803 064	182 151 532
Summa materiella anläggningstillgångar		180 803 064	182 151 532
Summa anläggningstillgångar		180 803 064	182 151 532
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 726	157 017
Summa kortfristiga fordringar		64 726	157 017
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		995 908	849 744
Summa kassa och bank		995 908	849 744
Summa omsättningstillgångar		1 060 634	1 006 761
SUMMA TILLGÅNGAR		181 863 698	183 158 293

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 770 000	142 770 000
Fond för yttre underhåll		124 023	57 936
Summa bundet eget kapital		142 894 023	142 827 936
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-442 536	-57 936
Årets resultat		-211 656	-318 514
Summa fritt eget kapital		-654 192	-376 450
Summa eget kapital		142 239 831	142 451 486
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	38 830 000	39 955 000
Summa långfristiga skulder		38 830 000	39 955 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		251 194	182 846
Övriga kortfristiga skulder		5 116	59
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		437 557	468 902
Summa kortfristiga skulder		793 867	751 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 863 698	183 158 293

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.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan tills dess att föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedstående. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Not 2 Personalkostnader

	2018	2017
Löner och arvoden	61 999	62 000
Sociala kostnader	19 480	19 480
Summa personalkostnader	81 479	81 480

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 500 000	183 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 500 000	183 500 000
Ingående avskrivningar	-1 348 468	0
Årets avskrivningar	-1 348 468	-1 348 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 696 936	-1 348 468
Utgående redovisat värde	180 803 064	182 151 532
Taxeringsvärden byggnader	50 915 000	50 915 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	20 000 000
	70 915 000	70 915 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut

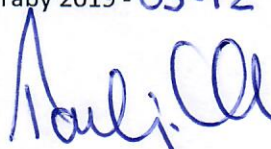
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,00	2021-04-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	1,28	2022-10-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,65	2019-01-24	8 798 000	9 798 000
Stadshypotek	2,10	2025-01-30	16 132 000	16 257 000
			38 930 000	40 055 000
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

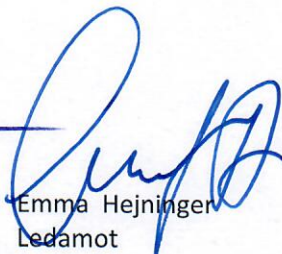
Not 5 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	40 830 000	40 830 000
	40 830 000	40 830 000

Täby 2019 - 05-12



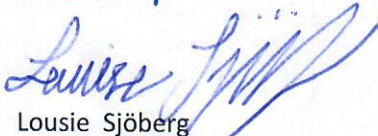
Torbjörn Olsson
Ordförande



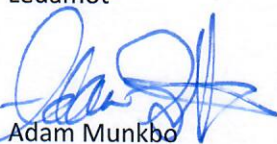
Emma Hejning
Ledamot



Erik Åkerman
Ledamot



Lousie Sjöberg
Ledamot



Adam Munkbo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor