

Brf Cecilia
Org nr 769623-1468

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Cecilia bildades maj 2011 och fastigheten förvärvades i september 2012. Föreningen består för tillfället av 82 lägenheter, varav 65 är upplåtna till bostadsrätt, 17 är hyreslägenheter samt 9 lokaler som hyrs ut.

Byggnaden är uppförd 1948.

Fastigheten Cecilia 1 är belägen i ett idylliskt och barnvänligt villaområde med närhet till både skola och förskola. Stora grönområden och bra kommunikationer och cykelvägar. Rymligt cykelförråd finns i fastigheten och goda parkeringsmöjligheter för bil finns i området. Cykelställ finns utanför portar på två ställen samt vid soprummet.

På baksidan av fastigheten finns en grönskande fin bakgård med två grupper med utemöbler och en platsbyggd grillplats. Föreningen värnar om den fina miljön och vid planerade renoveringar av huset och upprustning av gård tas det i beaktande.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Natalie Eriksson	Ledamot/ordförande
Daniel Grayli	Ledamot/kassör
Olle Faringer	Ledamot/vice ordförande
Anya Persson	Ledamot
Danuta Eriksson	Ledamot
Jacinta Alves	Ledamot/sekreterare
Kristina Carlsson	Ledamot

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten under 2018. Utöver detta har styrelsen haft ett antal diskussionsmöten.

Ersättning till styrelsen utgår med ett och ett halvt basbelopp.

Revisor

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

Valberedning

Birgitta Abrahamsson

Jenny Nilborn
Ewa Risto-Self

Information om fastigheten

Fastighetens tekniska status

- Underhållsbesiktning av fastigheten utfördes vid samband av förvärvet av fastigheten.
- Underhållsplan för perioden 2016-2026 finns upprättad av Brf Cecilias förvaltare Teoge.
- Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vatten och värme ingår i månadsavgift och hyror.
- Vatten och Avloppsstammar (byte) 2005.
- Energideklaration utförd 2019 av Brf Cecilia
- Radonmätning är utförd utan anmärkning 2012. Ny radonmätning påbörjades under 2018 och kommer att avslutas under våren 2019 då lägenheter på bottenplan behövdes mätas en omgång till för att säkerställa resultatet i mätningen.

Renoveringar

Taket renoverades 1997

En omfattande renovering ägde rum 2005 då stambyte gjordes samt balkong- och fasadrenovering utfördes.

Under 2014 byttes samtliga fönster i lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen ut till nya treglasfönster som uppfyller dagens standard för bullerisolering samt sänker våra kostnader för uppvärmning av fastigheten.

Sophanteringen förändrades 2014 för att den skall följa aktuella riktlinjer samt bli mer kostnadseffektiv.

Avloppsstam renoverad i källaren på Flystagränd 5 under 2014.

Under 2015 renoverades ett flertal lokaler för uthyrning.

Under 2016 uppfördes ett nytt cykelställ främst för boende på Flystagränd som saknade cykelställ.

Cirkelpumpen för varmvattnet byttes ut.

Under 2017 byttes samtliga entréportar ut mot nya, avslutades våren 2018.

Förvaltning

Föreningens totala förvaltning sköts av Förvaltnings AB Teoge, förutom städning av allmänna utrymmen som föreningen anlitat Artic Städ AB att sköta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten har även jouravtal (kollektivavtal) vid Stadens Energi AB.

Elhandelsavtal upphandlas via Förvaltnings AB Teoge centralavtal.

Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor. Varje tvättstuga är utrustad med två stycken tvättmaskiner, en torktumlare och torkskåp, samt att det finns ett stort torkrum. Det finns fem tvättpass/dag (7.00-22.00) veckans alla dagar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsstämma hölls den 17 maj 2018.
- Extra föreningsstämma hölls den 4 december 2018.
- Container hyrdes in i maj för alla som ville slänga saker
- Inför 2019 års budget beslutade styrelsen att månadsavgiften skulle vara oförändrad.
- Föreningens lån: Föreningen har under året amorterat 2 000 000 kronor på lånen. Styrelsen förhandlar räntor och lån med SEB samt att föreningen succesivt amorterar på lånen med bland annat såld hyresrätt som upplåtes som bostadsrätt. Alternativt att föreningen använder pengarna till att renovera eller investera i fastigheten vid behov.

Planerat underhåll

- Slutinstallation av de nya portarna till en kostnad av 107 970 kronor.
- Container hyrdes in till en kostnad av 7156 kronor.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 2 andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1162 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	3 637	3 617	3 512	3 348	3 257
Övriga rörelseintäkter	tkr	1			3	4
Årets resultat	tkr	-99	-901	-346	-337	-2 964
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	2 225	1 772	1 395	1 942	1 972
Fond för yttre underhåll	tkr	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Eget kapital	tkr	61 020	59 119	60 020	55 931	51 602
Långfristiga skulder	tkr	26 310	28 310	28 310	32 987	33 649
Balansomslutning	tkr	88 176	88 701	89 145	90 861	91 535
Soliditet	%	69,2	66,6	67,3	61,6	56,4
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	679	679	660	622	588
Fastighetskostnader/total yta	kr/m2	398	568	390	395	858
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	18	198	30	24	410
Lån/bostadsrättsyta	kr/m2	7 430	8 068	8 068	9 400	9 745
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	189	190	253	290	391

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 31 12 2017	58 658 100	6 536 872	1 000 000	-6 174 667	-901 487	59 118 818
Medlemsinsatser	963 200	1 036 800	-	-	-	2 000 000
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-901 487	901 487	-
Årets resultat					-98 558	-98 558
Eget kapital 31 12 2018	59 621 300	7 573 672	1 000 000	-7 076 154	-98 558	61 020 260

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 076 154
Årets resultat	-98 558
Totalt	<u>-7 174 712</u>

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande

Balanseras i ny räkning	-7 174 713
Totalt	<u>-7 174 713</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 637 100	3 617 219
Övriga rörelseintäkter		1 083	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 638 183	3 617 219
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 887 452	-2 689 608
Övriga externa kostnader	4	-121 228	-107 833
Personalkostnader	5	-88 802	-87 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-965 811	-965 811
Summa rörelsekostnader		-3 063 293	-3 850 843
Rörelseresultat		574 890	-233 624
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-673 448	-668 203
Summa finansiella poster		-673 448	-667 863
Resultat efter finansiella poster		-98 558	-901 487
Resultat före skatt		-98 558	-901 487
Årets resultat		-98 558	-901 487

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	85 480 019	86 379 834
Inventarier, verktyg och installationer	7	224 368	290 364
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		85 704 387	86 670 198
Summa anläggningstillgångar		85 704 387	86 670 198
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 569	32 000
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	8	552 952	1 213 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	109 859	109 763
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		692 380	1 355 358
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 675 054	675 054
<i>Summa kassa och bank</i>		1 675 054	675 054
Summa omsättningstillgångar		2 367 434	2 030 412
Summa tillgångar		88 071 821	88 700 610

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 194 972	65 194 972
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 000 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		68 194 972	66 194 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 076 155	-6 174 667
Årets resultat		-98 558	-901 487
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-7 174 713	-7 076 154
Summa eget kapital		61 020 259	59 118 818
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		26 310 000	28 310 000
Summa långfristiga skulder		26 310 000	28 310 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		210 300	675 439
Skatteskulder		120 082	224 112
Övriga skulder		4 880	61 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	406 300	311 126
Summa kortfristiga skulder		741 562	1 271 792
Summa eget kapital och skulder		88 071 821	88 700 610

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Avskrivning sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10,5 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgift bostadsrätter	2 402 868	2 383 812
Hysesintäkter bostäder	1 081 992	1 109 734
Hysesintäkter lokaler	134 037	108 184
Övriga intäkter	6 551	15 489
	3 625 448	3 617 219

Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	72 883	72 613
Förvaltningsarvode	178 901	175 445
Snöröjning	30 188	12 955
Trappstädning	71 315	71 340
Entremattor	17 998	17 057
Klottersanering	1 916	-
Trädgård	57 872	56 099
Reparationer	127 094	96 966
Planerat underhåll	107 970	936 065
Fastighetsel	82 582	84 325
Fjärrvärme	562 356	582 997
Vatten & avlopp	99 577	96 093

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Sophämtning	33 150	38 859
Försäkringspremier	34 438	33 940
Tomträttsavgäld	256 100	256 100
Fastighetsskatt	113 204	116 566
Kabel-TV	42 540	42 188
Övrigt	-2 630	-
	1 887 454	2 689 608

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	-	8 266
Administrationskostnader	36 145	34 956
Föreningsverksamhet	1 100	1 123
Hyresförluster och liknande	-	4 987
Revisionsarvode	29 301	39 675
Juridiska kostnader	39 075	8 317
Bankkostnader	2 793	4 190
Övriga Externa tjänster	12 103	5 249
Övriga kostnader	711	1 070
	121 228	107 833

Not 5 Personal

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvoden	68 250	67 200
Sociala kostnader	20 552	20 391
	<u>88 802</u>	<u>87 591</u>

Föreningen har inga anställda.

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	89 981 493	89 981 493
- Inköp	-	-
Utgående anskaffningsvärden	89 981 493	89 981 493
Ingående avskrivningar	-3 601 659	-2 701 844
- Årets avskrivningar	-899 815	-899 815
Utgående avskrivningar	-4 501 474	-3 601 659
Redovisat värde	<u>85 480 019</u>	<u>86 379 834</u>
 Taxeringsvärden		
Byggnad	34 138 000	34 138 000
Mark	21 619 000	21 619 000
	<u>55 757 000</u>	<u>55 757 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	614 980	614 980
- Inköp	-	-
Utgående anskaffningsvärden	614 980	614 980
Ingående avskrivningar	-324 616	-258 620
- Årets avskrivningar	-65 996	-65 996
Utgående avskrivningar	-390 612	-324 616
Redovisat värde	<u>224 368</u>	<u>290 364</u>

Not 8 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Skatteverket skattekonto	3 352	114 023
Bankkonto hos förvaltaren för täckande av löpande kostnader	549 600	1 097 025
Övrigt	-	2 547
	552 952	1 213 595

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringspremie	31 568	31 568
Sthm stad tomträttsavgäld	64 025	64 025
Com Hem	5 534	5 431
Stokab fibernät	8 732	8 739
	109 859	109 763

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2018-12-31	Förändring	Lånebelopp 2017-12-31
SEB lånenr 35549086	2,41	2024-12-28	7 106 000	0	7 106 000
SEB lånenr 35549108	1,38	2019-04-28	5 068 000	-2 000 000	7 068 000
SEB lånenr 35549183	1,77	2022-10-28	7 068 000	0	7 068 000
SEB lånenr 35549388	3,88	2019-09-28	7 068 000	0	7 068 000
Totalt			26 310 000	-2 000 000	28 310 000
Avgår kortfristig del			0		0
Totalt Långfristiga skulder			26 310 000		28 310 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 7 106 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Upplupna räntekostnader	6 975	6 041
Förutbetalda hyror och avgifter	293 875	274 181
Revisionsarvode	25 000	25 000
Värme	73 163	-
El	7 286	5 904
	406 299	311 126

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Pantbrev	38 000 000	38 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2018 den ____ - ____

Natalie Eriksson
Ordf

Olle Faringer
Ledamot

Daniel Grayli
Ledamot

Anya Persson
Ledamot

Kristina Carlsson
ledamot

Jacinta Alves
ledamot

Danuta Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____-____-____.

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor