

Årsredovisning

för

Brf Livia

769632-8132

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Livia, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-11 och föreningens stadgar registrerades 2016-08-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastigheter Älta 35:327 och 35:328 byggdes 2016 och har värdeår 2017. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3542 kvm varav den totala ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 4427 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av medlemmar och anlitade hantverkare och specialister.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie stämma med nyval för styrelse hölls
- Ny styrelse tog över uppdraget från tidigare styrelse
- Styrelsen ordnar problem och frågor som uppstår efter påbörjat uppdrag

Medlemsinformation

Fastigheten består av 68 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 94 och vid årets slut 93.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mickael Lund	Ordförande
Mia Mildh	Kassör
Fatima Abdel-Rehim	Sekreterare
Mikael Olausson	Ledamot

Revisor har varit Ernst & Young med Daniel Stamenkovic.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året. Inga löner har utbetalats.

Inga arvoden till styrelse har utbetalats.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 63 200 000 kr varav 13 200 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 50 000 000.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2016/17
Nettoomsättning	2 433	1 595
Resultat efter fin. poster	-1 355	-1 375
Soliditet (%)	80	79

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 balansomslutning. 

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 840 000	48 305 000	0	0	-1 374 519	186 770 481
Reservering yttre fond			41 200	-41 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 374 519	1 374 519	0
Årets resultat					-1 355 308	-1 355 308
Belopp vid årets utgång	139 840 000	48 305 000	41 200	-1 415 719	-1 355 308	185 415 173

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 374 519
reservering fond för yttre underhåll	-41 200
årets förlust	-1 355 308
	-2 771 027
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 771 027
	-2 771 027

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2016-08-30 -2017-12-31 (17 mån)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 432 928	1 594 757
Summa rörelseintäkter		2 432 928	1 594 757
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 471 020	-1 077 012
Övriga externa kostnader	3	-137 437	-79 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 392 032	-1 132 538
Summa rörelsekostnader		-3 000 489	-2 288 654
Rörelseresultat		-567 561	-693 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		257	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 004	-680 622
Summa finansiella poster		-787 747	-680 622
Resultat efter finansiella poster		-1 355 308	-1 374 519
Resultat före skatt		-1 355 308	-1 374 519
Årets resultat		-1 355 308	-1 374 519

Dr

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

231 328 449

232 720 481

Summa materiella anläggningstillgångar

231 328 449

232 720 481

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

50 000

50 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 000

50 000

Summa anläggningstillgångar

231 378 449

232 770 481

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 868

15 472

Övriga fordringar

54 000

3 916 900

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

192 713

185 510

Summa kortfristiga fordringar

250 581

4 117 882

Kassa och bank

Kassa och bank

452 307

159 836

Summa kassa och bank

452 307

159 836

Summa omsättningstillgångar

702 888

4 277 718

SUMMA TILLGÅNGAR

232 081 337

237 048 199 *25*

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 840 000	139 840 000
Upplåtelseavgifter		48 305 000	48 305 000
Fond för yttre underhåll		41 200	0
Summa bundet eget kapital		188 186 200	188 145 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 415 719	0
Årets resultat		-1 355 308	-1 374 519
Summa fritt eget kapital		-2 771 027	-1 374 519
Summa eget kapital		185 415 173	186 770 481
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	46 000 000	46 000 000
Summa långfristiga skulder		46 000 000	46 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		3 748	0
Leverantörsskulder		332 945	172 732
Skatteskulder		112 000	112 000
Övriga skulder		9 060	3 759 112
Förutbetalda avgifter och hyror		161 684	175 842
Upplupna kostnader	8	46 727	58 032
Summa kortfristiga skulder		666 164	4 277 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 081 337	237 048 199 

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadsdel flerbostadshus	Andel %	Nyttjandeperiod		115 425 530
Stomme och grund	30%	200	0,15	34 627 659
Stomkompletteringar/innerväggar	20%	150	0,13333	23 085 106
Värme Sanitet	12%	80	0,15	13 851 064
El	6%	80	0,075	6 925 532
Inre ytskikt och vitvaror	6%	20	0,3	6 925 532
Fasad	5%	100	0,05	5 771 277
Fönster	3%	50	0,06	3 462 766
Köksinredning	3%	30	0,1	3 462 766
Yttertak	2%	80	0,025	2 308 511
Ventilation	2%	80	0,025	2 308 511
Transport (hiss)	2%	80	0,025	2 308 511
Styr och övervakning	1%	80	0,0125	1 154 255
Restpost	8%	80	0,1	9 234 042
	100%		1,206	115 425 530

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Fel på fastigheten har upptäckts och skall ordnas
- Extrastämma ska hållas då en del i stadgarna ska ändras och ny styrelseledamot skall väljas

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2016-08-30 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 238 192	1 495 291
Hysesintäkter p-plats	193 334	99 413
Påminnelseavgift	1 320	0
Öres- och kronutjämning	83	53
	2 432 929	1 594 757

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2016-08-30 -2017-12-31
Fastighetsskötsel grundavtal	194 398	51 061
Snöröjning/sandning	19 250	0
Städning grundavtal	87 719	39 780
Hiss serviceavtal	4 170	0
Dörrar och lås	438	0
Övriga rep./underhåll	84 446	45 964
Elavgifter	291 265	179 765
Vatten	154 488	95 793
Sophämtning	58 833	2 344
Fastighetsförsäkring	51 957	34 605
Tomträttsavgäld	515 700	515 700
Bredband	8 356	0
Kommunal fastighetsavgift	0	112 000
	1 471 020	1 077 012

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2016-08-30 -2017-12-31
Hemsida	0	6 546
Revisionsarvode extern revisor	0	20 250
Möteskostnader	1 000	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	90 467	15 875
Extradeb. ekonomiskförvaltn	455	0
Konsultarvoden	22 631	0
Bankkostnader	4 870	12 955
Övriga externa kostnader	17 532	23 147
Övriga externa tjänster	482	331
	137 437	79 104

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 425 530	0
Inköp	0	115 425 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 425 530	115 425 530
Ingående avskrivningar	-1 132 538	0
Årets avskrivningar	-1 392 032	-1 132 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 524 570	-1 132 538
Utgående redovisat värde	112 900 960	114 292 992
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	13 200 000
	63 200 000	63 200 000
Bokfört värde byggnader	112 900 960	114 292 992
Bokfört värde mark	118 427 489	118 427 489
	231 328 449	232 720 481

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	20 813	0
Förutbetald tomträttsavgäld	171 900	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	185 510
	192 713	185 510

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	2,15%	2022-05-28	16 000 000	16 000 000
SEB	1,77%	2021-05-28	15 000 000	15 000 000
SEB	1,19%	2019-05-28	15 000 000	15 000 000
			46 000 000	46 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning Älta 35:327	36 000 000	36 000 000
Fastighetsinteckning Älta 35:328	36 000 000	36 000 000
	72 000 000	72 000 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad ränta		
Upplupen kostnad el	4 378	0
Upplupen kostnad städning	35 580	0
Övriga upplupna kostnader	6 769	0
	0	58 032
	46 727	58 032

Älta den 9 / 5 2019



Mikael Lund
Ordförande

Mia Mildh
Kassör



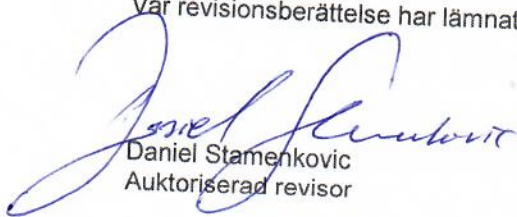
Fatima Abdel-Rehim
Sekreterare



Mikael Olausson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2019



Daniel Stamenkovic
Auktoriserad revisor

Ernst & Young