

Årsredovisning

2018

Brf Pilgrimen 1-5

Org nr 769604-3061

Styrelsen för Brf Pilgrimen 1-5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-06-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, 1-5 bebyggdes 1912 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 48 lägenheter och 11 lokaler, samtliga lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

9st	1 rum och kök		
11st	2 rum och kök		
18st	3 rum och kök		
8st	4 rum och kök		
2st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 600 kvm	Total lokalyta: 308 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lokal 9502	38	2019-12-31
Lokal 9504	22	Vakant
Lokal 9651	125	2020-07-31
Lokal 9653	22	2020-09-30
Lokal 9655	22	2019-04-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-15 bestått av:

Ordinarie Erik Wara
Peter Areschoug
Rikard Toresson
Johan Torén
Andreas Gavell Molin

Suppleanter Lena Buss

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Peter Neveling Auktoriserad revisor
Stefan Mossvall Internrevisor

Valberedning

Marianne Söderholm
David Moheim

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen med uppbackning av Fastighetsägarnas Jourservice.

För fastigheten finns en 33 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under 2017 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett mars 2012 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Totalrenoverad 1978.

År 1997 till 1999 renoverades fasader och fönster samt installerades mekanisk frånluft och renoverade ej tidigare åtgärdade badrum.

Installation av fjärrvärme skedde under 2001.

Montering av bullerdämpande glas skedde under 2005.

Ommålning av trapphus 2005.

Ommålning av plåttak 2010.

Slipning av golv i trapphus 2011.

Ommålning av fönster och portar mot gården 2011.

Ommålning av portar mot Hägerstensvägen 2012.

Omläggning av tak (papp, läkt, tegelpannor, plåtarbeten av portarna 103-109 under 2012).

Partiell omläggning av plåttaket på 101:an påbörjat 2012.

Påbörjade takarbeten avslutades under 2013.

Genomgång och optimering av värmesystemet 2014.

Installation av nya tvättmaskiner och torktumlare 2014.

Skapande av övernattningslägenhet i styrelserummet 2015.

Stampsolning samt översyn av föreningens stammar 2016.

Omläggning plåttak 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 340 650 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 124 508 kronor, vilket har belastat resultatet.

Föreningen har sålt hyresrätten Lgh 1302 i december för 4 150 000 kronor. Tillträde sker i januari 2019 då även ombildning till bostadsrätt sker. Därefter är det inga hyresrätter kvar i föreningen.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat ____ st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 53 st medlemmar vid årets slut .

Genomsnittlig avgift för året 2018 uppgår till 597 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019= 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 461	2 487	2 486	2 494
Resultat efter finansiella poster	-113	-616	159	526
Soliditet (%)	98,5	88,8	83,6	83,3
Kassalikviditet (%)	-135,9	438,1	593,2	411,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	170
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 932	1 682	1 432	1 182
Årsavgift bostäder kr/kvm	597	597	597	597
Lån kr/kvm yta	972	972	1 612	1 626

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal "Årsavgift bostäder kr/kvm" har räknats om för år 2016 och år 2015 pga att de varit felberäknade.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 330 750	8 121 915	1 682 267	-5 147 397	- 615 867
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-620 000		
Balanseras i ny räkning				- 615 867	615 867
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					- 113 406
Belopp vid årets utgång	33 929 250	11 674 932	1 312 267	-5 393 265	- 113 406

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 393 265
årets förlust	-113 406
	-5 506 671

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	250 000
ianspråktagande ur yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-5 756 671
	-5 506 671

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 461 098	2 486 695
Övriga rörelseintäkter		2 662	10 822
Summa rörelseintäkter		2 463 760	2 497 517
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 868 729	-2 395 797
Övriga externa kostnader	5	-167 533	-170 452
Personalkostnader	6	-118 476	-117 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 140	-378 140
Summa rörelsekostnader		-2 532 878	-3 061 856
Rörelseresultat		-69 118	-564 339
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 340	-51 584
Summa finansiella poster		-44 288	-51 528
Resultat efter finansiella poster		-113 406	-615 867
Resultat före skatt		-113 406	-615 867
Årets resultat		-113 406	-615 867

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 745 913	38 109 215
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 839	29 677
Summa materiella anläggningstillgångar		37 760 752	38 138 892
Summa anläggningstillgångar		37 760 752	38 138 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 803 051	2 477 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 955	24 691
Summa kortfristiga fordringar		2 865 006	2 501 997
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 426 793	1 427 793
Summa kassa och bank		1 426 793	1 427 793
Summa omsättningstillgångar		4 291 799	3 929 790
SUMMA TILLGÅNGAR		42 052 551	42 068 682

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 604 182	41 452 665
Yttre reparationsfond		1 312 267	1 682 267
Summa bundet eget kapital		46 916 449	43 134 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 393 265	-5 147 398
Årets resultat		-113 406	-615 867
Summa fritt eget kapital		-5 506 671	-5 763 265
Summa eget kapital		41 409 778	37 371 667
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 800 000	3 800 000
Summa långfristiga skulder		3 800 000	3 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		166 505	97 552
Skatteskulder		6 105	6 259
Övriga skulder		-3 742 737	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	412 900	793 204
Summa kortfristiga skulder		-3 157 227	897 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 052 551	42 068 682

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-69 118	-564 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		378 140	378 140
Erhållen ränta		52	56
Erlagd ränta		-44 326	-53 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		264 748	-239 698
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-37 406	-1 132
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 054 256	300 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 826 914	59 931
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		0	-2 500 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		4 151 517	2 820 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 151 517	320 000
Årets kassaflöde		324 603	379 931
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 901 891	3 521 960
Likvida medel vid årets slut	13	4 226 494	3 901 891

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv avskrivningsplan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-40 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	72 084	82 391
Hysesintäkter lokaler	193 523	191 708
Hysesintäkter övriga	34 076	29 076
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	11 600	11 600
Årsavgifter bostäder	2 099 436	2 093 002
Kabel-TV / Internet	86 988	86 988
Hysesbortfall ./.	-44 733	-16 194
Debiterade avgifter	8 124	8 124
Övriga ersättningar och intäkter ej moms	0	5 220
Övriga ersättningar och intäkter	2 662	1 802
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	3 800
	2 463 760	2 497 517

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	340 652	67 732
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	124 508	1 017 650
	465 160	1 085 382

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	39 650	34 012
Obligatorisk ventilationskontroll	71 862	0
Energideklarationer	0	15 000
Besiktning / Serviceavtal	29 138	26 018
Yttre skötsel / Snöröjning	56 045	58 399
Fastighetsel	101 893	86 698
Uppvärmning	611 249	601 941
Vatten	157 600	99 737
Sophämtning	107 571	104 174
Fastighetsförsäkring	52 069	85 009
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	24 200
Kabel-TV / Internet	98 767	98 558
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	77 726	76 670
	1 403 570	1 310 416

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	9 943	56 076
Revisionsarvode	16 250	16 000
Förvaltningsarvode	89 686	87 122
Övriga externa tjänster/kostnader	48 654	860
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	10 393
Mätningsskostnad	3 000	0
	167 533	170 451

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	90 198	89 600
Sociala avgifter	28 278	27 868
	118 476	117 468

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	29 547 503	29 547 503
Markanläggningar	225 000	225 000
Ingående anskaffningsvärden mark	11 972 900	11 972 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 745 403	41 745 403
Ingående avskrivningar	-3 636 188	-3 272 886
Årets avskrivningar	-363 302	-363 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 999 490	-3 636 188
Utgående redovisat värde	37 745 913	38 109 215
Taxeringsvärden byggnader	34 661 000	34 661 000
Taxeringsvärden mark	26 858 000	26 858 000
	61 519 000	61 519 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 382	148 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 382	148 382
Ingående avskrivningar	-118 704	-103 866
Årets avskrivningar	-14 838	-14 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 542	-118 704
Utgående redovisat värde	14 840	29 678

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	3 349	3 207
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 799 702	2 474 099
	2 803 051	2 477 306

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,190	rörligt 90-dgr	3 800 000	3 800 000
Swedbank		Avslutat		0
Swedbank		Avslutat		0
			3 800 000	3 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 800 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 700 000	11 700 000
	11 700 000	11 700 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	89 000	89 802
Upplupna sociala avgifter	27 902	28 216
Upplupna räntekostnader	377	363
Förskottsbetalda hyror och avgifter	171 205	206 592
Periodisering hyresintäkter	0	200
Upplupna avtalskostnader	3 315	4 300
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 250
Upplupna uppvärmningskostnader	83 818	90 893
Upplupna elavgifter	11 805	11 061
Upplupna renhållningsavgifter	1 902	1 695
Upplupna reparationer och underhåll	3 700	0
Upplupna driftskostnader	4 500	341 456
Beräknat arvode för revision	15 375	15 375
	412 899	793 203

Not 13 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Kassamedel	4 766	4 766
Banktillgodohavanden	1 422 027	1 423 027
Avräkning Klientmedel	2 799 702	2 474 099
	4 226 495	3 901 892

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Hägersten 2019-

Erik Wara

Johan Torén

Erik Lundqvist

Peter Areschoug

Rikard Toresson

Andreas Gavell Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Stefan Mossvall
Internrevisor