



Årsredovisning 2018

Brf Vattenmyntan

Org. 769622-8076

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Vattenmyntan, Stensövägen 16, 138 30 Älta
styrelsen@vattenmyntan.se

Föreningen förvaltas fr o m 1 januari 2019 av
Mediator AB
Box 3080, 750 03 Uppsala

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Nacka Älta 14:105 i Nacka kommun förvärvades 2011-09-01.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Stensövägen 16-18. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

2 873 kvm utgör lägenhetsyta och 464 kvm garageyta. I föreningen finns 36 parkeringsplatser varav 7 st på egen mark. Övriga parkeringsplatser, se nedan.

Lägenhetsfördelning

9 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen äger tillsammans med grannarna tre gemensamhetsanläggningar och har följande andelar:

GA78 Parkering andra sidan 9/36 (Harsyran och Sjöängen äger övriga delar)

GA79 Källsortering 36/121 (Harsyran och Stensötan äger övriga delar)

GA 80 Garage 20/72 (Harsyran och Stensötan äger övriga delar)

Kostnader för dessa debiteras föreningen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme och värmepump.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Söderberg & Partners. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Wahlings Installations AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB tom 2018-12-31. Ny förvaltare är Mediator AB från 2019-01-01.

För skötsel av trädgård samt snöplogning har föreningen avtal med Assar Trädgårdstjänst AB. För hisservice har föreningen avtal tecknat med Kone AB.

Föreningen har tecknat avtal för Triple Play med TeliaSonera.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-09-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-26. Stadgarna antogs på ordinarie föreningsstämman 2018-04-17 samt på extra föreningsstämman 2018-05-21. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 58 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 58. Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anne-Marie Thunqvist	ordförande
Björn Sverre Hjellödegård	sekreterare
Margareta Hjelmstad	kassör
Göran Frisk	ledamot
Gustav Högberg	ledamot
Yvonne Holmström	suppleant
Caroline Hernström	suppleant

Till **revisor** har Ola Trané, BoRevision i Sverige AB valts, och till revisorssuppleant har Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB valts.

Valberedningen består av Ulla Nordén och Anders Friberg, varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st samt ett konstituerande möte. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Den 28 januari 2018 gick föreningens 3-5 års garanti ut. JM har åtgärdat felen, bl.a. sprickor i kaklen och ett litet elfel.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på en extra amortering (800 Kkr) samt den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde, som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen, så är det ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen de belopp som föreningen har amorterat.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde enligt de nya stadgarna. För 2017 avsattes 140 000 kr. Under 2018 avsätter föreningen 185 000 kr. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 824 000	46 396 000	359 125	-1 273 046	-189 846	88 116 233
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			140 000	-140 000		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-189 846	189 846	
Årets resultat					-140 340	-140 340
Belopp vid årets utgång	42 824 000	46 396 000	499 125	-1 602 892	-140 340	87 975 893

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 216	2 221	2 178	2 199	2 175
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-140	-190	-279	-316	-524
Soliditet, %*	78,0	77,1	76,9	76,5	76,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	670	670	670	670	670
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 593	8 964	9 055	9 229	9 320
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 906	14 906	14 906	14 906	14 906
Genomsnittlig skuldränta, % ***	1,28	1,88	1,96	2,54	2,92
Fastighetens belåningsgrad, % ****	22,0	22,8	22,8	23,3	23,4

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

*** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 405 602
Årets resultat	-140 340

	-1 545 942
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	160 000
Till yttre fond avsätts för utbyte av sopkärl	25 000
I ny räkning överföres	-1 730 942
	<hr/>
	-1 545 942

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 216 338	2 221 340
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 216 338	2 221 340
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-966 047	-871 990
Övriga externa kostnader	4	-110 254	-109 436
Personalkostnader	5	-56 305	-41 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 741	-901 741
Summa rörelsens kostnader		-2 034 347	-1 924 601
Rörelseresultat		181 991	296 739
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	-11
Räntekostnader		-322 331	-486 574
Summa finansiella poster		-322 331	-486 585
Resultat efter finansiella poster		-140 340	-189 846
Årets resultat		-140 340	-189 846

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	112 097 295	112 999 036
Summa materiella anläggningstillgångar		112 097 295	112 999 036
Summa anläggningstillgångar		112 097 295	112 999 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		989	0
Övriga fordringar		136	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 382	61 727
Summa kortfristiga fordringar		27 507	61 814
Kassa och bank		671 979	1 206 032
Summa omsättningstillgångar		699 486	1 267 846
SUMMA TILLGÅNGAR		112 796 781	114 266 882

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		89 220 000	89 220 000
Yttre fond		499 125	359 125
Summa bundet eget kapital		89 719 125	89 579 125
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 602 892	-1 273 046
Årets resultat		-140 340	-189 846
Summa fritt eget kapital		-1 743 232	-1 462 892
Summa eget kapital		87 975 893	88 116 233
Långfristiga skulder	8, 10		
Fastighetslån		24 420 705	24 686 120
Summa långfristiga skulder		24 420 705	24 686 120
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	266 340	1 066 340
Leverantörsskulder		6 197	56 088
Aktuell skatteskuld		5 644	5 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	122 002	336 457
Summa kortfristiga skulder		400 183	1 464 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 796 781	114 266 882

KASSAFLÖDESANALYS

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	181 991	296 739
Justeringar för avskrivningar		901 741	901 741
Erhållen ränta mm		0	-11
Erlagd ränta		<u>-322 331</u>	<u>-486 574</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		761 401	711 895
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-989	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		35 296	-22 022
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-49 891	-26 774
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		<u>-214 455</u>	<u>-14 373</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		531 362	648 726
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		0	0
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-800 000	0
Amortering långfristiga lån		<u>-265 415</u>	<u>-262 640</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		-1 065 415	-262 640
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		<u>1 206 032</u>	<u>819 946</u>
Likvida medel vid årets slut			
		671 979	1 206 032

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningens bostäder är för närvarande undantagna från fastighetsavgift, då fastigheten åsatts värdeår 2013. För lokaler beskattas föreningen idag med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 833 201	1 830 564
	Hysesintäkter p-platser	58 500	59 550
	Hysesintäkter garage	167 673	148 680
	Avgift bredband	101 196	93 940
	VA bostäder	43 831	53 941
	Övriga intäkter	11 937	34 665
	Summa nettoomsättning	2 216 338	2 221 340

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	45 636	39 016
	Gemensamhetsanläggningar	66 000	67 885
	Löpande underhåll	49 486	9 495
	Skötsel inomhus	51 983	55 362
	Skötsel utomhus vinter	40 363	43 302
	Skötsel utomhus sommar	34 713	35 707
	Fastighetsel	162 272	141 955
	Fjärrvärme	192 914	185 622
	Vatten/avlopp	113 101	109 717
	Sophantering	34 099	34 774
	Fastighetsförsäkring	24 821	22 896
	Fastighetsskatt	2 822	-4 516
	Bredband/Kabel-TV	105 869	93 656
	Vattenavläsning	5 586	5 442
	Förbrukningsmaterial/inventarier	15 410	21 191
	Hisservice	20 972	10 486
	Summa driftkostnader	966 047	871 990
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Arvode ekonomisk förvaltning	69 452	68 292
	Revisionsarvode	20 013	24 644
	Kostnad för stämmor och möten	11 556	6 508
	Bankkostnader	2 498	2 693
	Medlemsavgift till brf-organisation	0	4 930
	Övriga externa tjänster	6 736	2 369
	Summa övriga externa kostnader	110 255	109 436
Not 5	Styrelsearvode	2018	2017
	Styrelsearvode	45 500	35 411
	Sociala kostnader	10 805	6 023
	Summa styrelsearvode	56 305	41 434

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	116 700 000	116 700 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 700 000	116 700 000
	Årets avskrivningar	-901 741	-901 741
	Utgående redovisat värde	112 097 295	112 999 036
	Redovisat värde byggnader	85 571 385	86 473 126
	Redovisat värde mark	26 525 910	26 525 910
	Summa redovisat värde	112 097 295	112 999 036

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	52 282 222	52 282 222
varav byggnader:	40 282 222	40 282 222

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	8 412	7 647
	Upplupen intäkt VA	12 940	17 991
	Övriga förutbetalda kostnader	5 030	36 089
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 382	61 727

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 065 360	1 065 360
	Amortering efter 5 år	23 355 345	23 620 760
	Summa långfristiga skulder	24 420 705	24 686 120

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-01	1,32	250 040	8 062 270
Stadshypotek	2020-03-01	1,10	6 300	8 463 775
Stadshypotek	2021-03-01	1,05	10 000	8 161 000
Summa			266 340	24 687 045
Avgår kortfristig del				266 340
Summa långfristiga skulder				24 420 705

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	0	174 700
	Upplupen kostnad el	17 519	13 907
	Upplupen kostnad fjärrvärme	25 000	24 544
	Upplupen kostnad revision	20 000	19 000
	Upplupet styrelsearvode inkl soc.avgifter	35 716	35 296
	Upplupna räntekostnader	23 767	40 380
	Övriga upplupna kostnader	0	28 630
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 002	336 457

NOTER

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>
	Summa ställda säkerheter	27 500 000	27 500 000

Nacka

Ann-Marie Thunqvist

Gustav Högberg

Margareta Hjelmstad

Göran Frisk

Björn Sverre Hjellödegård

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BoRevision i Sverige AB

Ola Trané