

Årsredovisning

2018

Brf Höstfibblan 8

Org nr 769621-8556

Styrelsen för Brf Höstfibblan 8 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 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), dvs 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 2016-02-23.

Föreningens fastighet, Höstfibblan 8 bebyggdes 1956 och 2001 och är belägen i Täby kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-06-08 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 5-punktshus, 2 st lamellhus, 1-plansliggande husdelar i ett plan. Bostadshusen innehåller 296 lägenheter och 28 lokaler. Dessutom finns 39 garage och 142 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

71 st 1 rum och kök
126 st 2 rum och kök
62 st 3 rum och kök
28 st 4 rum och kök
7 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 18 038 kvm

Total lokalyta: 5 413 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Protector. Medlemmarna måste själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-23 bestått av:

Ordinarie	Håkan Bager	Ordförande
	Michael Godberg	Ekonomiansvarig
	Camilla Heise-Löwgren	Sekreterare
	Elisabeth From	Ledamot
	Karl Holmqvist	Ledamot
	Karolina Larsson	Ledamot

Suppleanter

Oscar Gerdhem (Nilsson)

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Mats Ivarsson	Litus Revision
Valberedning	Hans Malmberg Lars-Erik Ekström Madeleine Hansson Irene Persson	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 14 (15) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.
Fastighetsförsörjningen har ombesörjts av RB Fastighetsägare AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.
OVK (obligatorisk Ventilations Kontroll) besiktning är pågående.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 910 253 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 16 396 668 kronor.

Avyttrat 2(8) lägenheter som tidigare varit hyresrätter.

Under 2018 har styrelsen arbetat aktivt med föreningens finansiering. Förutom att erhålla så låga räntesatser som möjligt har målet varit att jämna ut lånens förfallotidpunkter, särskilt avseende lånen med högre räntesatser. Styrelsen anser att föreningen har goda relationer med nuvarande långgivare, men för att förbättra våra möjligheter till förhandling om räntor och lån har förening flyttat två lån till SBAB. Under året omsattes två av föreningens lån.

Pga. akuta underhållsarbeten som var tvungna att genomföras under året amorterade föreningen inga lån.

Föreningen har beviljats ett nytt lån av SBAB för att genomföra renovering av fasaden på kvarvarande del på södra huset från 2001.

Under året har ett servitutsavtal slutits med Täby kommun om nyttjande av vår mark, för parkeringen utanför Tempo, för området framför ÖBV 68 samt för hörnet av ÖBV och Näsbylundsvägen, samt nyttja föreningens mark för bl.a. VA och lyktstolpar.

Hyresavtal har tecknats med byggbolaget PEAB som under året nyttjat föreningens mark under deras byggnationen av ett flerbostadshus på den tidigare obebyggda tomten i vårt kvarter mot Kanalvägen.

Under året har SL och Täby kommun avslutat ombyggnationen av Roslags Näsby station. Ombyggnationen innebar att entreprenören Veidekke utnyttjade delar av föreningens mark då de hade stora krav på sig, att hålla kommunala vägarna öppna. Detta innebar stort slitage på bl a föreningens parkering vid torget. Efter omfattande diskussioner åtog sig SL att asfaltera om delar av parkeringsplatsen, vilket skedde under sommaren. Likaså har skadad mark återställt. Med anledning av Roslagsbanans och Roslags Näsby stations ombyggnation blev SL skyldiga att förstärka bullerskyddet runt spåren och stationen. I stället för att förstärka befintliga fönster i punkthusen som vetter mot Roslagsbanan med att limma på en ytterligare en glasruta, bestämde föreningen att tidigare lägga bytet av alla fönster i punkthusen till treglasfönster. I och med detta har föreningen ersatts av SL med den summa som det skulle kosta dem att limma på en fönsterruta på befintliga fönster. Bytet av fönster var genomförd till kvartal 4. SL har sökt bygglov för inglasning av de balkonger som vetter mot Roslagsbanan och på deras bekostnad. Detta också kopplat till kravet på förstärkt bullerskydd.

Föreningen vill tydligt påpeka att de balkonger som kommer att inglasas, sker på SL:s bekostnad och initiativ helt och hållet.

Under 2018 har ingen fasadrenovering genomförts.

Stamrenovering i gatuplan och källare har på ÖBV 68 samt i lågdelen vid torget, genomförts i huvudsak under sommaren för att påverkan för affärsidkarna skulle bli så liten som möjligt. Allt har inte kunnat slutföras helt vilket då kommer att ske under 2019.

Föreningen har haft två små vattenskador under året. Dels i Kanalvägen 18 och dels i Kanalvägen 20. Båda skadorna är åtgärdade.

Balkongrenoveringen av punkthusens balkonger är genomförd och avslutad.

Laisings Dansinstitut har utökat sin verksamhet och hyrt ytterligare 220 m2 av andra våningen i låghusdelen. Denna nya del invigdes den 26 augusti.

Trapphuset Korsvägen 24 (ingång Orale Care) samt trappan på baksidan har renoverats.

Telenor har installerat ett nytt bredband med kapacitet på 1Gb för kollektivt bredband, vilket blev driftklart till årsskiftet.

Föreningen har bytt all belysning till LED-lampor. Detta har inneburit att trapphallar och gemensamma utrymme får full belysning när någon vistas där annars lyser de bara med 10% förbrukning. Föreningen hoppas att detta ska innebära lägre energikostnader och färre trasiga ljus.

En stor alm har tagits bort pga att den fått almsjukan. Vidare såg föreningen över övriga träd och befriade dem från döda grenar samt en viss tuktning genomfördes också.

Genomgång av brandsäkerhet har på börjats och kommer att fortsätta med förbättringar av brandsäkerheten under 2019.

Tvister

Föreningen har en tvist i Hyresnämnden från en hyresgäst som anser att balkongrenoveringen inte genomförts på korrekt sätt.

Twisten med en affärsidkare har avslutats där parterna har förlikat, vilket innebar att affärsidkaren lämnade sin lokal.

Titaniaaffären efter stambytet i punkthusen är avslutat och parterna ställer inga ytterligare krav på varandra.

Verksamhet under kommande året

Genomföra OVK på de platser som enligt plan ska förnyas samt rätta till eventuella fel som upptäcks.

Reparera brister som noterats vid genomförd brandinspektion 2018, genomföra brandinspektion på de delar som inte gjorts 2018.

Succesivt fortsätta stambyte i de äldre fastigheternas gatu- och källarplan.

Slutföra fasadrenovering av kvarvarande delarna på södra huset av husen från 2001 samt fasadrenovera låghusdelen vid torget under 2019.

Fortsätta arbete med att hyra ut kvarvarande lokaler i lågdelen.

Ingen amortering av lån under tiden de omfattande underhållsarbetena genomförs.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 23 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 (7) st andrahandsuthyrningar.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 336 (328) medlemmar

Årsavgifter

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	21 284	20 454	20 590	20 714
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-12 104	-20 023	-30 435	-3 583
Soliditet (%)	44	45	45	47
Kassalikviditet (%)	169	351	238	103
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	863	863	941	863
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	5 617	4 754	3 813	2 950
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	717	695	695	695
Lån kronor per kvm bostadsyta	13 990	13 990	13 990	14 406

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgiften är beräknad på 14 426 kvm bostadsrätter

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	246 437 393	33 347 982	4 754 044	-52 998 954	-20 023 310
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			863 000	-863 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-20 023 310	20 023 310
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 617 515	2 352 485			
Årets resultat					-12 128 954
Belopp vid årets utgång	248 054 908	35 700 467	5 617 044	-73 885 264	-12 128 954

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-73 885 264
årets förlust	-12 128 954
	-86 014 218

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	863 000
i ny räkning överföres	-86 877 218
	-86 014 218

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		21 283 508	20 453 940
Övriga rörelseintäkter		1 935 266	2 715 455
Summa rörelseintäkter		23 218 774	23 169 395
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-27 184 465	-33 604 585
Övriga externa kostnader	5	-966 256	-1 694 095
Personalkostnader	6	-479 560	-441 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 214 568	-2 214 568
Summa rörelsekostnader		-30 844 848	-37 954 328
Rörelseresultat		-7 626 074	-14 784 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 249	9 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 504 129	-5 247 876
Summa finansiella poster		-4 502 880	-5 238 377
Resultat efter finansiella poster		-12 128 954	-20 023 310
Resultat före skatt		-12 128 954	-20 023 310
Årets resultat		-12 128 954	-20 023 310

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	453 214 882	455 429 450
Summa materiella anläggningstillgångar		453 214 882	455 429 450
Summa anläggningstillgångar		453 214 882	455 429 450
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		16 489	-224 581
Övriga fordringar	8	6 450 003	10 323 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	206 352	196 260
Summa kortfristiga fordringar		6 672 844	10 295 215
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1	1 735 280
Summa kassa och bank		1	1 735 280
Summa omsättningstillgångar		6 672 845	12 030 495
SUMMA TILLGÅNGAR		459 887 727	467 459 945

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

283 755 375

279 785 375

Yttre reparationsfond

5 617 044

4 754 044

Summa bundet eget kapital

289 372 419

284 539 419

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-73 885 264

-52 998 954

Årets resultat

-12 128 954

-20 023 310

Summa fritt eget kapital

-86 014 218

-73 022 264

Summa eget kapital

203 358 201

211 517 155

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

252 422 800

252 354 800

Övriga skulder

156 250

156 250

Summa långfristiga skulder

252 579 050

252 511 050

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

789 568

413 437

Skatteskulder

66 010

46 726

Övriga skulder

12

40 214

2 212

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

3 054 684

2 969 365

Summa kortfristiga skulder

3 950 476

3 431 740

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

459 887 727

467 459 945

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	150 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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 exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	4 521 761	4 790 924
Hysesintäkter lokaler	6 325 288	6 086 701
Hysesintäkter garage och p-platser	564 000	480 893
Årsavgifter bostäder	10 343 985	9 669 475
Hysesbortfall ./.	-583 539	-702 957
Debiterade avgifter	37 008	36 960
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	11 240	1 596
Fastighetsskatt	88 908	88 908
Övriga ersättningar och intäkter	342 556	185 679
Fakturerade kostnader	43 036	62 767
Inkasso/avhysning	5 760	5 395
Försäkringsersättning	1 450 081	1 916 399
Öresutjämning	0	-1
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	95 274	1 440
Erhållna skadestånd	0	545 215
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistre	-26 583	0
	23 218 775	23 169 394

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	910 253	1 493 087
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	16 396 668	23 341 428
	17 306 921	24 834 515

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	663 714	621 972
Obligatorisk ventilationskontroll	0	42 968
Besiktning / Serviceavtal	252 538	252 257
Yttre skötsel / Snöröjning	919 240	681 939
Fastighetsel	804 766	668 723
Uppvärmning	3 265 474	2 247 922
Vatten	897 804	974 469
Sophämtning	469 410	448 878
Fastighetsförsäkring	381 653	441 970
Självrisk/reparation försäkringsskador	874 342	1 081 062
Arvode teknisk förvaltning	393 195	379 479
Kabel-TV / Internet	183 840	181 785
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	771 567	746 645
	9 877 543	8 770 069

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	163 933	211 971
Revisionsarvode	33 343	35 343
Förvaltningsarvode	339 830	331 956
Övriga externa tjänster/kostnader	546 592	752 850
Övriga förbrukningsinventarier/material	94 514	60 538
Möteskostnad stämma	20 359	31 927
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfördring	-232 316	269 510
	966 255	1 694 095

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	386 750	336 000
Sociala avgifter	92 810	105 079
	479 560	441 079

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	335 609 802	335 609 802
Ingående anskaffningsvärde mark	130 514 923	130 514 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	466 124 725	466 124 725
Ingående avskrivningar	-10 695 275	-8 480 707
Årets avskrivningar	-2 214 568	-2 214 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 909 843	-10 695 275
Utgående redovisat värde	453 214 882	455 429 450
Taxeringsvärden byggnader	194 400 000	194 400 000
Taxeringsvärden mark	119 261 000	119 261 000
	313 661 000	313 661 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	0	393 714
Momsfordran	80 296	90 724
Andra kortfristiga fordringar	68 000	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	6 301 708	9 839 098
	6 450 004	10 323 536

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	8 271	0
Övriga förutbetalda kostnader periodiseringskonto	198 081	196 260
	206 352	196 260

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB - 316	0,81	Avslutat	0	30 932 000
SEB - 278	2,30	2019-08-28	30 932 000	30 932 000
SEB - 189	1,63	2022-06-28	43 107 900	43 107 900
SEB - 200	1,84	2020-06-28	51 336 000	51 336 000
SEB - 251	1,39	2021-06-28	52 380 000	52 380 000
SEB - 065	4,83	2019-06-28	12 666 900	12 666 900
SEB - 354	0,82	Avslutat	0	16 000 000
SEB - 281	0,80	Avslutat	0	15 000 000
SBAB - 339	0,99	2019-12-19	34 000 000	0
SBAB - 145	1,39	2022-01-12	28 000 000	0
			252 422 800	252 354 800

Kortfristig del av långfristig
skuld

0

0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 252 422 800 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	280 000 000	280 000 000
	280 000 000	280 000 000

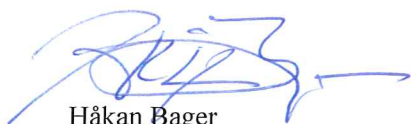
Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	38 002	0
Övriga skulder	2 212	2 212
	40 214	2 212

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	295 650	324 700
Upplupna sociala avgifter	93 011	115 000
Upplupna räntekostnader	44 742	28 931
Förskottsbetalda hyror och avgifter	2 028 681	1 892 277
Upplupna uppvärmningskostnader	474 427	480 360
Upplupna elavgifter	98 212	75 168
Upplupna renhållningsavgifter	8 254	0
Upplupna driftskostnader	9 890	18 363
Upplupna reparationer och underhåll	31 877	64 305
Beräknat arvode för revision	35 000	36 000
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-65 059	-65 740
	3 054 685	2 969 364

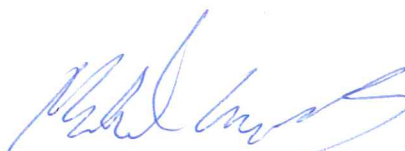
Täby den



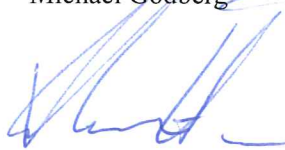
Håkan Bager
Ordförande



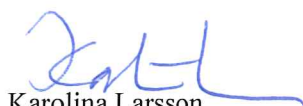
Camilla Heise-Löwgren



Michael Godberg



Karl Holmqvist



Karolina Larsson



Elisabeth From

Min revisionsberättelse har lämnats .

Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor
LITUS REVISION AB