

Årsredovisning

Brf Barisen 1

769617-4395

Styrelsen för Brf Barisen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Historia

Fastigheten Stockholm Barisen 1 ägdes och förvaltades fram tills mars 2010 av Stockholmshem AB. Föreningen Brf Barisen 1 registrerades den 24 september 2007. Den 19 mars 2010 friköpte Brf Barisen 1 fastigheten Stockholm Barisen 1

Brf Barisen 1

Föreningen består av 54 lägenheter med jämn fördelning mellan ettor (46 kvm), tvåor (59 kvm) och treor (72 kvm), dvs 18 st av vardera.

43 av dessa är bostadsrätter och 11 hyresrätter.

Fastigheten rymmer även 4 uthyrningsbara lokaler på källarplan, samtliga var vid utgången av 2018 uthyrda. Den 5:e lokalen på hörnet av port 18 rymmer idag en nybyggd tvättstuga samt föreningslokal med kök och gästrum.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten uppfördes under åren 1949–1951 och omfattar Stöttingsgränd 4–20. Fastigheten är stambytt under 2011 och all el i fastighetens allmänna utrymmen är bytt och likaså i hyresrätterna.

Uppvärmning sker via Fortums fjärrvärme.

En besiktning av fastigheten gjordes under 2017 och samtidigt upprättades en ny underhållsplan för tio år framöver.

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Delagott fastighetsförvaltning. Förvaltningen består av tre områden: ekonomisk, teknisk och drift. Rondering görs varje vecka där fastighetens skick kontrolleras. Telefonnummer för felanmälan och ekonomiska frågor finns anslaget i trapphusen. Vinterunderhållet har skötts av Spades AB. Sommarunderhåll har under året skötts av firman Radion och Blomman, vilket kommer fortsätta under 2019

Egna insatser har gjorts av boende på höst- och vår städdagarna för att hålla gården fin. Detta är både trevligt och ekonomiskt gynnsamt för föreningen. Samtidigt hyrs en container in för grovsopor. Städentreprenör under året har varit NSF Städ. Mattorna som ligger i vid tvättstugan och i trapphusen sköts av Carpeting AB.

Vi har även avtal med Color off som sanerar ev. klotter.

Styrelsens sammansättning, samt övriga nyckelpersoner under året:

På årsstämman röstade vi in flera nya styrelsemedlemmar. Under året har Anton Hägglöf slutat i styrelsen och ersatts i rollen som kassör av Klas Karlsson. Johanna Krüger har då tagit plats som ordinarie ledamot.

Vi hoppas på stor uppslutning och intresse på årets stämma.

Styrelsens sammansättning under året:

Anders Viklund	Ordförande	Vald på 2år
Mia Elander	Sekreterare	Vald på 1år
Anton Hägglöf	Kassör	Vald på 1år
Klas Karlsson	Ledamot	Vald på 2år
Hristo Panev	Ledamot	Vald på 2år
Johanna Kruger	Suppleant	Vald på 1år

Mia Elander har varit nyckelansvarig

Valberedningen har bestått av Anette Karlsson och Johanna Krüger

Extern revisor BoRevision.

Boende:

Under året som gått har vi välkomnat fem nya medlemmar in i föreningen:

Julia & Jesper Lorentzon

Ellen & Staffan Asp

Oscar Rooth

Amortering på lån

Föreningen har god ekonomi och har under året löst lån på 3,0Mkr.

Försäljning av hyresrätt

Föreningen har under året sålt en av våra hyresrätter då föregående hyrestagare flyttat från föreningen.

Vår- och höststädning:

Vår- och höststäddagarna gick bra och de tappra som kom ut och hjälpte till fick mycket gjort. Kanske kan vi få ännu fler att medverka vid nästa städdag?

Tecknat gruppavtal för internet

Installation av Internet har skett under våren 2018 och kostnaden ingår i den nuvarande avgiften utan någon höjning. Internetleverantör är OwnIT.

Takreovering

Föreningen har under året lagt nytt yttertak på föreningens byggnader.

Projektet finansierades av föreningens sparkapital för underhåll av fastigheten och ligger helt i riktning med den underhållsplan som finns upprättad.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Renovering

Alla renoveringar måste godkännas av styrelsen, stora som små. Maila styrelsen innan ni ska renovera så får ni veta vad vi behöver för info från er.

Trädgårdsgruppen

En grupp där de som är intresserade kan komma med förslag om förbättringar i vår fina trädgård, som vi antingen genomför själva eller anlitar vår trädgårdsmästare till. Är ni intresserade av att vara med, kontakta styrelsen eller maila; tradgard@barisen1.se

Vår- och höststädning

Vår- och höststäddagarna gick bra och de tappra som kom ut och hjälpte till fick mycket gjort. Kanske kan vi få ännu fler att medverka vid nästa städdag?

Kräftskiva

I september anordnades föreningens årliga kräftskiva. Kräftskivan hölls i föreningslokalen och föreningen bjöd på tillbehör till de kräftor och dryck som medlemmarna själva hade med sig.

Hemsida

Hemsidan har fortsatt uppdateras under året och det går att boka gästrum och föreningslokal i ett elektroniskt bokningssystem. Har ni förslag på funktioner eller information som bör finnas på sidan så ta kontakt med styrelsen så försöker vi lägga upp det.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	2 749	2 747	2 765	2 764
Resultat efter finansiella poster	213	323	319	-52
Soliditet %	73	68	64	60

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 270 110	6 503 734	88 545	-1 408 503	323 217
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				323 217	-323 217
Förändring medlemsinsatser	634 800				
Förändring upplåtelseavgift		1 665 200			
Årets resultat					213 114
Belopp vid årets utgång	35 904 910	8 168 934	88 545	-1 085 286	213 114

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 085 287
Årets resultat	213 114
Summa	-872 173

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-872 173
Summa	-872 173

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 748 867	2 746 681
Summa rörelseintäkter		2 748 867	2 746 681
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 503 800	-1 393 365
Övriga externa kostnader	4	-170 645	-253 276
Personalkostnader	5	-107 764	-105 136
Avskrivningar		-579 609	-522 724
Summa rörelsekostnader		-2 361 818	-2 274 501
Rörelseresultat		387 049	472 180
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 935	-148 963
Summa finansiella poster		-173 935	-148 963
Resultat efter finansiella poster		213 114	323 217
Resultat före skatt		213 114	323 217
Årets resultat		213 114	323 217

12

BALANSRÄKNING

1

2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	57 255 650	54 712 986
Inventarier, verktyg och installationer	7	673 208	612 182
Summa materiella anläggningstillgångar		57 928 858	55 325 168

Summa anläggningstillgångar

57 928 858 55 325 168

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		14 588	14 346
Övriga fordringar		–	86 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	68 516	61 747
Summa kortfristiga fordringar		83 104	162 568

Kassa och bank

Kassa och bank		1 549 729	4 538 961
Summa kassa och bank		1 549 729	4 538 961

Summa omsättningstillgångar

1 632 833 4 701 529

SUMMA TILLGÅNGAR

59 561 691 60 026 697 *mk*

2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	44 073 844	41 773 844
Fond för yttre underhåll	88 545	88 545
Summa bundet eget kapital	44 162 389	41 862 389

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 085 287	-1 408 504
Årets resultat	213 114	323 217
Summa fritt eget kapital	-872 173	-1 085 287

Summa eget kapital 43 290 216 40 777 102

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	15 500 000	18 500 000
Övriga skulder		42 288	42 288

Summa långfristiga skulder 15 542 289 18 542 289

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		162 712	137 755
Aktuella skatteskulder		177 648	173 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	388 826	395 629

Summa kortfristiga skulder 729 186 707 306

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 59 561 691 60 026 697

140 02	1 27 30
140 07	1 05 18
140 08	1 03 70
-	1 07 5
141 03	1 07 31
210 03	1 02 09
002 91	1 02 17
007 08	1 00 00
007 07	1 07 28
008 79	1 11 28
000 27	1 02 27
140 05	1 04 00
000 01	1 07 00
007 06	1 02 00
000 17	1 07 14
003 17	1 07 17
000 00	1 00 00

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,57% av anskaffningsvärdet.

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 689 598	1 656 263
	Hyresintäkter bostäder	663 933	705 992
	Hyresintäkter lokaler	286 780	271 376
	Hyresintäkter p-platser och förråd	103 231	111 323
	Övriga intäkter	5 324	1 727
		2 748 866	2 746 681

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Markskötsel	64 321	53 994
	Städning och entrémattor	94 395	70 808
	Reparationer	159 849	199 682
	Underhåll	2 731	-
	El	114 702	109 347
	Värme	489 337	496 635
	Vatten	77 724	74 390
	Sophantering	60 937	63 120
	Snöröjning	35 132	12 139
	Försäkring	48 175	45 360
	Kabel-TV	11 539	15 103
	Bredband	103 458	29 847
	Teknisk förvaltning	105 553	88 955
	Ekonomisk förvaltning	46 530	45 756
	Fastighetsskatt	17 220	17 220
	Kommunal fastighetsavgift	72 198	71 010
		1 503 801	1 393 366

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier	28 970	41 174
	Kommunikation	3 339	3 316
	Revisionsarvode	21 375	21 881
	Konsultarvoden	16 534	84 989
	Serviceavgift branschorgan	11 300	4 997
	Bankkostnader	4 204	2 860
	Mäklararvode	75 000	90 000
	Övriga kostnader	9 923	4 060
		170 645	253 277

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	82 000	80 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>82 000</i>	<i>80 000</i>
	<i>Sociala kostnader</i>		
	Sociala kostnader	25 764	25 136
	<i>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>107 764</i>	<i>105 136</i>

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnader	32 732 742	32 524 993
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets aktiveringar	3 068 349	207 749
	Utgående anskaffningsvärden, byggnader	35 801 091	32 732 742
	<i>Ingående avskrivningar, byggnader</i>		
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-525 685	-474 547
	Utgående avskrivningar, byggnader	-2 821 818	-2 296 133
	Ingående anskaffningsvärden, mark	24 276 377	24 276 377
	Utgående anskaffningsvärden, mark	24 276 377	24 276 377
	Redovisat värde	57 255 650	54 712 986
	Taxeringsvärden mark	17 155 000	17 155 000
	Taxeringsvärden byggnader	25 567 000	25 567 000

nr

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	963 534	963 534
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets aktiveringar	114 950	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 078 484	963 534
	Ingående avskrivningar	-351 352	-303 175
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-53 924	-48 177
	Utgående avskrivningar	-405 276	-351 352
	Redovisat värde	673 208	612 182

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förvaltning	35 988	34 247
	Kabel-TV	1 932	3 839
	Försäkring	7 116	11 515
	Bredband	18 158	8 396
	Störningsjour	–	3 750
	Städ	5 322	–
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 516	61 747

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
	SEB, ränta 1,07%, förfallodag 2019-07-28	3 500 000	5 500 000
	SEB, ränta 1,07%, förfallodag 2019-07-28	6 000 000	6 000 000
	SEB, ränta 1,07%, förfallodag 2019-07-28	6 000 000	6 000 000
	SEB	–	1 000 000
	Summa	15 500 000	18 500 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Styrelsearvoden och sociala avgifter	64 573	64 573
	Räntekostnader	5 637	4 281
	El	17 678	9 367
	Värme	68 070	75 975
	Sophantering	1 829	1 766
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	Reparationer	9 154	10 886
	Förutbetalda hyror och avgifter	201 886	208 485
	Övriga kostnader	–	296
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 827	395 629

Not 11	Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
	Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	Inga	Inga
Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019- 03-06



Anders Viklund



Johanna Krüger



Klas Karlsson



Hristo Panev



Mia Elander

Min revisionsberättelse har lämnats *den 14 mars 2019*



Joakim Häll
Revisor, BoRevision