

Årsredovisning

för

Brf Lyktan

716420-4302

Räkenskapsåret

2017-09-01 – 2018-08-31

Styrelsen för Brf Lyktan, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-06-24.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vilunda 1:605 i Upplands-Väsby kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 798 kvm. Föreningen disponerar 21 parkeringsplatser, varav 10 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök

15 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med grannliggande fastigheter. Gemensamhetsanläggningarna omfattar lokalgata, förgårdsmark, innergård, garage och parkeringsplatser samt spill- och dagvatten- samt dräneringsledningar mm. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr o m 2017 erlägger föreningen full fastighetsavgift vilken uppgår till 1 337 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 23 208 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 263 000 kr och markvärde 4 945 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31. Därefter förlängs det med ett år i taget.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Renew. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2018-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2005-03-01.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 718 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan, för närvarande 60 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-12-07 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Norrman Gunilla Rubinson Anita Lönnqvist Tommy Mäkelä	Ordförande/tekniska frågor Kassör Sekreterare Parkering/garage
-----------	---	---

Suppleanter	Ulla Billerstam Kai Hakala
-------------	-------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Per Engzell	ordinarie
Engzells Revisionsbyrå AB	
Anita Sundin	föreningsvald revisor
Christian Almgren	föreningsvald revisorssuppleant

Valberedning

Törbjörn Östman	sammankallande
Dick Sponton	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 27 (27) medlemmar. Under året har 0 (3) överlåtelse skett. Ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	1 371	1 368	1 363	1 365	1 367
Resultat efter finansiella poster	22	-149	-154	-256	64
Soliditet (%)	60,47	60,21	59,79	59,25	59,04
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,37	1,99	2,62	3,33	3,68
Lån per kvm bostadsyta	8 591	8 689	8 926	9 148	9 324
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	67	67	69	73	74
Belåningsgrad %	39	39	40	40	40
Årsavgifter per kvm	718	718	718	719	718

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 282 000	587 519	-673 946	-148 763	24 046 810
Disposition av föregående års resultat:		59 989	-208 752	148 763	0
Årets resultat				22 443	22 443
Belopp vid årets utgång	24 282 000	647 508	-882 698	22 443	24 069 253

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-882 698
årets vinst	22 443
	-860 255

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	59 989
i ny räkning överföres	-920 244
	-860 255

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

Resultaträkning	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 370 612	1 368 242
Övriga rörelseintäkter		12	10
Summa rörelseintäkter		1 370 624	1 368 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-554 252	-629 512
Övriga externa kostnader	4	-124 716	-117 926
Personalkostnader	5	-11 855	-11 753
Avskrivningar	6, 7, 8	-444 544	-444 544
Summa rörelsekostnader		-1 135 367	-1 203 734
Rörelseresultat		235 257	164 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		560	1 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 374	-314 476
Summa finansiella poster		-212 814	-313 281
Resultat efter finansiella poster		22 443	-148 763
Årets resultat		22 443	-148 763

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	38 878 791	39 323 335
Summa materiella anläggningstillgångar		38 878 791	39 323 335
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	21 600	21 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 600	21 600
Summa anläggningstillgångar		38 900 391	39 344 935
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 094
Övriga fordringar	10	872 346	549 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 338	36 605
Summa kortfristiga fordringar		902 684	593 139
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		330	3 000
Summa kassa och bank		330	3 000
Summa omsättningstillgångar		903 013	596 139
SUMMA TILLGÅNGAR		39 803 404	39 941 074

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 282 000	24 282 000
Fond för yttre underhåll		647 508	587 519
Summa bundet eget kapital		24 929 508	24 869 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-882 698	-673 945
Årets resultat		22 443	-148 763
Summa fritt eget kapital		-860 254	-822 709
Summa eget kapital		24 069 254	24 046 810
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 245 031	15 421 483
Summa långfristiga skulder		15 245 031	15 421 483
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	201 452	201 452
Leverantörsskulder		42 746	39 051
Skatteskulder		68 908	52 804
Övriga skulder		4 760	3 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	171 253	175 857
Summa kortfristiga skulder		489 119	472 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 803 404	39 941 074

Kassaflödesanalys	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		22 443	-148 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		444 544	444 544
Förändring skatteskuld/fordran		16 104	17 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		483 091	312 976
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 094	8 277
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 646	11 147
Förändring av leverantörsskulder		3 695	22 670
Förändring av kortfristiga skulder		-3 460	117 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten		460 774	472 847
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-176 452	-532 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-176 452	-532 212
Årets kassaflöde		284 322	-59 365
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		552 306	611 671
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		836 628	552 306

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Ombyggnationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Årsavgifter	1 291 572	1 291 572
P-plats och garage	79 040	78 920
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-2 250
	1 370 612	1 368 242

Not 3 Driftskostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Fastighetsskötsel	57 296	55 566
Kostnader i samband med städdagar	687	1 225
Snöröjning/sandning	20 625	21 625
Hisservice/besiktning	20 640	20 729
Gemensamhetsanläggning	13 733	12 360
Reparationer	41 152	32 553
Hissreparationer	10 851	105 373
Trädgård och utemiljö	0	7 376
Fastighetsel	34 392	32 757
Uppvärmning	169 033	164 975
Vatten och avlopp	51 871	48 229
Avfallshantering	62 478	56 992
Försäkringskostnader	25 197	24 330
Kabel-tv	32 883	32 299
Hyra för garage/parkering	11 250	12 500
Förbrukningsinventarier	2 164	0
Förbrukningsmaterial	0	623
	554 252	629 512

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	-2018-08-31	-2017-08-31
Fastighetsskatt	2 630	2 630
Fastighetsavgift	32 088	32 328
Fast.skatt/avgift ändrad tax	-768	21
Telefoni	9 314	8 111
Hemsida	360	290
Porto	1 500	1 635
Föreningsgemensamma kostnader	2 000	115
Revisionsarvode	16 875	16 750
Ekonomisk förvaltning	47 499	46 543
Bankkostnader	2 000	2 180
Medlems-/föreningsavgifter	4 390	4 390
Gåvor	1 528	599
Övriga poster	5 301	2 334
	124 717	117 926

Not 5 Personalkostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Styrelsearvode	9 700	9 700
Sociala avgifter	2 155	2 053
	11 855	11 753

Not 6 Byggnader och mark

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	41 144 000	41 144 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 144 000	41 144 000
Ingående avskrivningar	-1 911 529	-1 475 613
Årets avskrivningar	-435 916	-435 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 347 445	-1 911 529
Utgående redovisat värde	38 796 555	39 232 471
Taxeringsvärden byggnader	18 263 000	18 263 000
Taxeringsvärden mark	4 945 000	4 945 000
	23 208 000	23 208 000
Bokfört värde byggnader	38 986 000	38 986 000
Bokfört värde mark	2 158 000	2 158 000
	41 144 000	41 144 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	35 038	35 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 038	35 038
Ingående avskrivningar	-21 024	-17 520
Årets avskrivningar	-3 504	-3 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 528	-21 024
Utgående redovisat värde	10 510	14 014

Not 8 Ombyggnationer

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	102 470	102 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 470	102 470
Ingående avskrivningar	-25 620	-20 496
Årets avskrivningar	-5 124	-5 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 744	-25 620
Utgående redovisat värde	71 726	76 850

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	21 600	21 600
	21 600	21 600

8 st aktier à 2 700 kr. Under 2016 var aktieutdelningen 560 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	36 047	134
Avräkningskonto förvaltare	836 299	549 306
	872 346	549 440

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Securitas	1 320	1 270
Bostadsrätterna	1 463	1 463
Brandkontoret	14 698	14 698
Comhem	2 754	2 711
Arrendeavgift	1 202	1 030
Fastum	4 255	4 240
Schindler Hiss	4 645	4 613
Brf Oljekannan	0	0
Roslagsvatten	0	6 579
	30 337	36 604

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Swedbank			0	3 763 340
Stadshypotek	2,07	2019-12-30	3 205 401	3 205 401
Stadshypotek	1,12	2018-10-03	2 817 917	2 849 573
Stadshypotek	1,12	2018-10-04	2 799 759	2 839 759
Stadshypotek	1,2	2018-10-03	2 935 066	2 964 862
Stadshypotek	1,15	2018-06-30	3 688 340	0
Kortfristig låneskuld			-201 452	-201 452
			15 245 031	15 421 483

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Räntekostnader	33 579	35 892
Styrelsearvoden	11 500	11 500
Sociala avgifter	1 800	1 800
Revision	1 000	1 000
Fastighetsel	7 652	6 041
Fjärrvärme	6 842	9 009
Avfallskostnader	0	1 003
Vatten- och avlopp	0	0
Förutbetalda avgifter och hyror	108 880	109 612
	171 253	175 857

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckning	17 062 000	17 062 000
	17 062 000	17 062 000

Upplands Väsby den / 2018.

Thomas Norrman
Ordförande

Gunilla Rubinson

Anita Lönnqvist

Tommy Mäkelä

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
Revisor

Anita Sundin
Revisor