

Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården

Organisationsnummer: 702001-9423

Verksamhetsberättelse 2018

Föreningens styrelse avlägger följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2018-01-01 till och med 2018-12-31

Vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-21 valdes följande styrelse:

Till ordinarie ledamöter omvaldes Lars Hellsten (2 år), Bengt Littorin (2 år), Anders Pikkuniemi (2 år), Agnetha Järlemo (1 år), Fredrik Söderström (1 år) och Gun Norberg (1 år) samt nyvaldes Joel Pirard (2 år)

Styrelsen har under året haft följande roller:

Bengt Littorin Ordförande, Lars Hellsten Sekreterare, Gun Norberg kassör. Övriga ledamöter har varit Anders Pikkuniemi, Joel Pirard, Agnetha Jörlemo samt Fredrik Söderström med varierande uppdrag

Som revisorer har Ronny Larsson och Ulf Stenberg verkat med Ulf Boman som suppleant. Av dessa så har Ronny Larsson avgått under året.

Verksamhet

Styrelsen har under 2018 haft 11 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande. Styrelseprotokoll innehållande frågor som diskuterats samt beslut har distribuerats till medlemmarna.

Årets höjdpunkt var utan tvekan att föreningen fyllde 60 år. Detta firades den 25 augusti under en fantastisk sommar dag med bland annat ett välbesökt gatuloppis. Många av våra medlemmar ställde upp bord med diverse saker och sålde sådant man inte längre ville ha kvar. Senare på kvällen hade vi en gemensam middag mellan husen.

Den 25 maj hade vi ett inbrott i vårt trädgårdsförråd då dörren förstördes och i stort sett hela maskinparken blev stulen. Sedan dess så är dörren lagad och förstärkt.

Det största satsningen under året har varit att utifrån en ny besiktning ta fram en ny underhållsplan.

Ny lagstiftning har ålagt föreningen att ändra i våra stadgar vad gäller formalia runt årsmötet. Detta krävde ett beslut på årsmötet, men sen också ett uppföljande beslut på en extra föreningsstämma som skedde under höstens städdag.

Under året så startades en genomgång av radonsituationen i våra hus. Detta skall göras med tio års mellanrum, så det var hög tid. Till att börja med renoverades radonfläktarna.

Detta följdes av mätningar av radonnivåerna. Samtliga radonåtgärder kommer att avslutas under 2019.

Brf Sjöträdgården är en liten förening vars största tillgång är medlemmarnas eget engagemang. Många medlemmar hjälper till med smått och stort såsom att ta hand om hantverkare under dagtid och att stödja föreningen med sin kunskap i specifika frågor. Vi har också ett antal grupper för speciella frågor. Gruppernas medlemmar är inte valda utan deltar utifrån egen önskan och eget intresse.

Under året har vi startat en ny sådan grupp, nämligen fastighetsgruppen med syfte att stödja styrelsen med erfarenheter i underhållsarbetet. Gruppen samlas när det behövs på styrelsens inbjudan. Gruppens medlemmar är, som i de andra grupperna, inte valda utan deltar utifrån egen önskan och eget intresse.

En trädgårdsgrupp har funnits i flera år och har drivit frågor om trädgårdsskötsel i samråd med styrelsen.

Föreningen har, som traditionen bjuder, genomfört två städdagar på vår och höst. Städdagarna avslutades med korvgrillning och samvaro på innergården. Under året 2018 har vi anlitat Asiya för vinterunderhåll av vår gata vad gäller plogning/sandning och vårens sandupptagning.

Ekonomi

Tomträttsavgälden höjs fr o m 2017-10-01 i 3 steg: 2017 - 2018 (193 600 kr) 2018 - 2019 (218 700 kr). Det nya avtalet gäller i 20 år med fullt genomslag fr o m 2019-10-01 (243 800 kr) vilket motsvarar en 50 %-ig ökning av markhyran. 2018 uppgick avgiften till 199 875.

Totala kostnader för värme och vatten var 847 883 vilket är lite lägre än det belopp som preliminärt debiterats medlemmarna under året. Den verkliga totalkostnaden ökade med 1,8 % jämfört med kostnaden 2017.

Föreningens preliminära skattekostnad, dvs betald skatt under 2018 är 233 472 (2017: 233 436 kr.) Skatteåterbäring för 2017 på 2 826 kr har bokförts under året, så redovisad skattekostnad är 230 646.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar AB.

Lån per 2018-01-01 uppgick till	3 079 806 kr
Amorteringar under året	316 020 kr
Nyupptagna lån	0
Lån per 2018-12-31	2 763 786 kr
En uppställning av föreningens lån redovisas i bifogad bilaga lån.	

Föreningen har uttaga pantbrev på 4 454 000 kr.

Avsättning till reparationsfonden har gjorts med 106 821 kr enligt krav i stadgarna.

Arvodet till styrelse och revisorer, exklusive arbetsgivaravgifter, uppgår till 45 499 kr dvs nästan ett prisbasbelopp 45 500. Dessutom ersätts kassören för bokföringen med ett halvt basbelopp dvs 22 750 kr.

Föreningens ekonomiska ställning redovisas i bifogad resultat- och balansräkning.

Styrelsen föreslår att 2018 års överskott på 355 935 kr balanseras i ny räkning.

Avgiften

Under året har vi genomfört ett besiktigat område för att ta fram en ny underhållsplan. Det faktum att området nu är 60 år gör att många delar av infrastrukturen börjar nå sin livslängd. Underhållsplanen bekräftar det. Vi står under de kommande åren inför ganska stora investeringar. Detta tillsammans med den nya tomträttsavgälden gör att vi under året har fortsatt att höja avgiften.

Målsättningen är att utjämna kostnaderna för perioden, så vi slipper abrupta höjningar när saker sker, utan att det istället sker genom kontinuerliga höjningar. Ambitionen är att föreningens avgift ska avspegla den genomsnittliga, verkliga kostnaden, för hela underhållsperioden och inte bara under det innevarande året. I det fall vi ligger efter med underhåll så är det inte en besparing utan en skuld, om vi inte samtidigt väger in den förväntade underhållskostnaden.

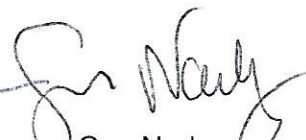
Utifrån detta så förutspår styrelsen att avgiften kommer att behöva höjas även under kommande år.

Övriga viktigare händelser

Under året har bygget av förbifart Stockholm startat. Det har inneburit störningar för våra medlemmar och kan förväntas fortsätta göra det under byggnadsperioden. Föreningen håller kontakt med byggherren för att man ska ta hänsyn till oss och minimera störningarna. Just nu så ligger arbetet nere på grund av att man ska upphandla ny entreprenör, så vi kan ändå förvänta oss en ganska lugn sommar.

Stockholm Vatten har aviserat byggandet av en ny vattenledning som kommer att gå förbi vårt område och som också kan förväntas orsaka störningar. Byggandet kommer att starta i september 2019. Föreningen har dialog med Stockholm Vatten om de delar som kommer att påverka oss.

Hässelby den 31 mars 2019



Bengt Littorin

Gun Norberg



Joel Pirard



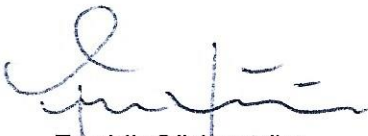
Lars Hellsten



Anders Pikkuniemi



Agnetha Jörlema



Fredrik Söderström

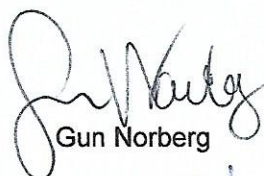
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖTRÄDGÅRDEN

organisationsnummer 702001-9423

Resultaträkning 2018-01-01 - 2018-12-31

(kronor)	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	1 620 196	1 543 016
Värme och vattenavgifter	847 883	833 232
Ränteintäkter		12
Pantsättnings och överlåtelseavgifter	4 303	3 360
Summa intäkter	2 472 382	2 379 620
Värmekostnader	-783 585	-770 703
Vattenkostnader	-64 298	-62 529
Maskiner & inventarier	-11 243	
Reparation & underhåll	-170 782	-707 346
Renhållning, containrar	-63 005	-66 724
Snöröjning & takskötsel	-45 751	-27 376
El	-27 075	-26 404
TV	-36 496	-36 496
Tomträttsavgäld	-199 875	-170 107
Försäkringar	-96 930	-89 102
Bredbandskostnader	-53 640	-53 640
Administrativa kostnader	-10 164	-7 894
Redovisningstjänster	-22 750	-22 400
Räntor	-26 168	-26 245
Arvoden, styrelse & revisorer	-45 499	-44 800
Arbetsgivaravgifter	-20 984	-20 661
Skatter	-230 646	-206 784
Övriga löpande kostnader	-25 690	-19 450
Avskrivningar byggnader	-50 000	-50 000
Avskrivning bredbandsinstallation	-25 045	-35 647
Avsättning yttre reparationsfond	-106 821	-65 009
Summa kostnader	-2 116 447	-2 509 317
Resultat	355 935	-129 697

Hässelby 2019-04-02


Bengt Littorin
Gun Norberg
Anders Pikkuniemi
Lars Hellsten
Joel Pirard
Agnetha Jörlemo
Fredrik Söderström

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖTRÄDGÅRDEN

organisationsnummer 702001-9423

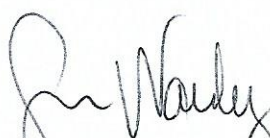
Balansräkning 2018-01-01 - 2018-12-31

(kronor)	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	4 053 239	4 128 284
Fastighet	5 650 469	5 650 469
Tillbyggnation	565 327	565 327
Ack avskrivningar fastighet och tillbyggnad	-2 312 823	-2 262 823
Fiberinstallation	282 250	282 250
Ackumulerade avskrivningar fiberinstallation	-131 984	-106 939
Omsättningstillgångar	1 268 247	1 048 487
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	277 038	293 276
Swedbank	988 375	743 797
Skattekonto	2 834	11 414
Riksgälden		
Summa tillgångar	5 321 486	5 176 771

Eget kapital och skulder

Eget kapital	1 547 284	1 084 528
Inträdesavgifter	7 100	7 100
Grundavgifter	674 000	674 000
Fond för yttre reparationer	412 983	306 162
Dispositionsfond/balanserat resultat	97 266	226 962
Årets resultat	355 935	-129 696
Skulder	3 774 202	4 092 243
Fond för inre reparationer	96 852	103 299
Lån i Swedbank	2 763 786	3 079 806
Upploopna kostnader	241 074	223 075
Skatteskuld	19 456	19 453
Förskottsbetalda årsavgifter	425 303	405 049
Förskottsbetalda värmeavgifter	214 164	218 958
Avräkning värme/vattenavgifter	13 567	42 603
Summa eget kapital och skulder	5 321 486	5 176 771

Hässelby 2019-04-02


Bengt Littorin
Lars Hellsten
Fredrik Söderström
Gun Norberg
Anders Pikkuniemi
Joel Pirard
Agnetha Jörlema

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården

Undertecknade som utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Sjöträdgårdens räkenskaper och förvaltning för år 2018, får härmed efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Vi har granskat föreningens räkenskaper samt tagit del av styrelsens ekonomiska redovisning, protokoll och övriga handlingar, vilka lämnar upplysning om föreningens verksamhet under år 2018.

Eftersom den av oss företagna granskningen inte givit upphov till någon erinran, får vi tillstyrka att

- resultaträkning och balansräkning fastställs
- resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018

Hässelby 7:e april 2019



Ulf Stenberg



Ulf Boman