

Årsredovisning 2018

Bostadsrättsföreningen Serpentina



Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Serpentinen.

Onsdag den 3 april 2019 kl 19:00 Centrumkyrkan, Farsta.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Val av protokollförare vid stämman
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvode åt styrelsen och revisorer
14. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av föreningsmedlem anmälda ärenden
19. Av styrelsen anmälda ärenden
20. Stämmans avslutande
21. Övriga frågor

Farsta, mars 2019

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Serpentine

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Org nr 702001-9027

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Serpentina

1 januari – 31 december 2018

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-07.

Fakta om föreningens fastigheter

Fastighetsbeteckning är Kampö 1 och Hartsö 2 i Stockholms kommun.

Föreningens postadress är Färnebogatan 15B.

Fastigheten förvärvades 1957 och är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden omreglerades i augusti 2016 med ett avtal på 20 år.

Husen byggdes år 1959 och är fullvärdesförsäkrad genom Vardia Försäkringar.

Total lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 4270 kvadratmeter.

Föreningen upplåter 35 st lägenheter med bostadsrätt. Fördelningen är 24 st lägenheter med 4 rok, 8 st med 5 rok och 3 st med 6 rok.

Lägenhetsförteckning har skötts i egen regi.

Föreningen har 18 garage och 19 parkeringsplatser för uthyrning.

Nya medlemmar under 2018

Fam. Bergheden

Föreningen är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna med adress:

<http://www.bostadsratterna.se/>

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts i egen regi. Jan Lindgren har mot ersättning ansvarat för föreningens ekonomiska transaktioner och har fungerat som föreningens kassör.

Ordinarie stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 17 april 2018 i Centrumkyrkans lokaler.

Revisorer

Till revisor valdes Yvonne Östlund och Trond Bugge valdes som revisorssuppleant.

Valberedning

Alex Pacheco (sammankallande) , Love Svensson och Kajsa Wannebo har utgjort valberedning.

BRF Serpentina

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Org nr 702001-9027

Styrelsens sammansättning

Joakim Hampus Ordförande

Jan Lindgren Kassör

Oliver Börnfelt Underhåll och projekt

Lennart Flygar Underhåll och projekt

Ana Lagos Noblia Grannar emellan

Birgitta Larsson Sekreterare

Michael Klaus Projekt

Gunilla Turesson-Morais Projekt/trädgårdsgruppen

Styrelsearvodet har delats lika mellan samtliga ledamöter och suppleanter.

Vicevärd

Ola Bjertén är vicevärd.

Styrelsens förvaltningsberättelse

Allmänt

- Styrelsen har under året hållit 7 stycken protokollförda sammanträden.
- En yttre inspektionsrunda genomfördes av styrelsen i maj för att hämta in information om vilka underhållsarbeten som behövs, och underhållsplanen uppdaterades därefter, med bland annat putsarbeten.
- Information till medlemmarna har getts genom 6 ordinarie nr av nyhetsbrevet "Grannar emellan".
- Vårstädning arrangerades söndagen 6 maj.
- Höststädning arrangerades söndagen den 28 oktober.
- Extra arbetsdag arrangerades/genomfördes lördagen 25 augusti.
- Container för grovsopor placerades i Kampö och Hartsö under en helg i maj.
- Kräftskiva ordnades den 31 augusti i trädgården i Kampö.
- Föreningen har rörligt elavtal med Skellefteå Kraft.
- Gräs- och buskklippning av Ola Bjertén.
- Firma Daniel Axelsson har utfört snöröjning.
- Föreningens hemsida har adressen brf.serpentina.bostadsraterna.se.

Genomfört planerat underhåll

- Ett centralt radon-sugsystem har installerats i fastigheterna Farstavägen 33-39
- Byte av fönster på övervåningen planerades och upphandlades under 2017, och arbetet utfördes i januari-juni 2018.
- Lordningställande av cykelförråd i ett av garagen på Harstö.

BRF Serpentina

Hantering av inträffade skador samt övrigt underhåll

- En ny pump i värmeanläggningen har installerats.
- Sanering i källaren på grund av sprucket avloppsrör samt byte av den trasiga delen på Farstavägen 19. Byte av sprucket rör på Farstavägen 27.
- Isolering och ljuddämpning i tvättstugan på Färnebogatan.
- Byte av alla lampor i våra utrymmen till halogenlampor.
- Byte av lampa samt eldragning på lyktstolpe på Farstavägen.
- Råttfällor från Nomor AB är utplacerade på 4 olika platser.
- Vi har fällt 3 st större träd.
- Klottersanering har skett löpande.
- Ett arbete har inletts för att se över hur vi kan sänka våra värmekostnader.
- Löpande underhåll av mark och byggnader utöver upphandlade tjänster ha utförts av Ola Bjertén

Övrigt:

- Ingen avgiftshöjning gjordes under 2018.
- Styrelsen vill tacka de medlemmar som under året tagit sig an att sköta föreningens rabatter och planteringar.

Underhållsplan – planerade åtgärder 2019

Byggdelen	Åtgärd	Kostnad (inkl. moms)
Garage		
Puts och tätskikt (Kampö)	Mot fuktskador	87 500 kr
Plintar (Kampö+Hartsö)	För hållfastheten	78 750 kr
Utemiljö		
Bullerplank (Kampö)	Räta upp	62 500 kr
Cykelförråd/galler (Kampö)	Ett behov av fler platser	50 000 kr
Byggnad utvändigt		
Fönstermålning	Måla fönster utvändigt	218 750 kr
Träfasader	Måla trädelarna av fasaden	131 250 kr
Rep träfasad Färnebo 41-43		12 500 kr
Byggnad invändigt		
Färnebogata 37	Fukt och mögel	187 500 kr
Radonsanering		100 000 kr
Summa		928 750 kr

Ovanstående är en sammanfattning av åtgärder som planeras under 2019

FÖRENINGENS EKONOMI

De av Skatteverket beslutade taxeringsvärdena för år 2018 är följande:

Kampö 1	Byggnad	Kr 25 278 000
	Mark	Kr 27 192 000
Hartsö 2	Byggnad	Kr 14 937 000
	Mark	Kr 16 107 000

Föreningens upplåning och räntesatser per 2018-12-31 framgår av balansräkningens noter.

Föreningens förbrukning av värme, el och vatten är i stort oförändrad men leverantörerna av dessa tjänster har gradvis höjt sina avgifter vilket framgår av resultaträkning och bilagda sammanställning av nyckeltal.

Föreningen har under året investerat kr 817 638 i löpande och planerade underhåll. Bidrag till stamreovering har betalats ut med kr 10 000. Då inga avskrivningar har gjorts på dessa investeringar har kostnaderna belastat årets resultaträkning i sin helhet.

Föreningen har anpassat sin bokföring och redovisning till Bokföringsnämndens regelverk K2. Detta ger föreningen möjlighet att skriva upp värdet av föreningens byggnader till en nivå som motsvarar taxeringsvärdet på byggnader dvs totalt kr 40 215 000. Uppskrivning kan göras successivt i samband med årsbokslut. Styrelsen har beslutat skriva upp byggnadsvärdet med kr 6 000 000. I årets balansräkning har nu skapats en uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Avskrivning med 4,5 % kr 270 000 har belastat resultaträkningen.

Avsättning till reparationsfond har gjorts med kr 120 645.

En kassaflödesanalys har bilagts årsredovisningen.

Styrelsen avser att avgiftshöja parkerings- och garagehyrorna fr.o.m den 1 juni 2019.

Bankbehållning och avgiftsintäkter beräknas täcka alla taxebundna- och rörliga kostnader plus delar av budgeterade underhållskostnader.

Styrelsen har bilagt en kostnadsbudget för år 2019.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition (kronor)

Balanserad förlust	-5 277 418
Årets förlust	<u>-863 942</u>
	-6 141 360
Behandlas så att i ny räkning överföres	-6 141 360

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter	Not	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	1	2 624 448	2 634 688
Övriga ersättningar	1	0	28259
Summa rörelseintäkter		2 624 448	2 662 947
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 956 890	-1 836 721
Förvaltnings och övr externa kostnader	3	-168 837	-147 346
Personalkostnader	4	-145 477	-130 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-792 083	-599 401
Fastighetskatt		-277 872	-277 872
Summa rörelsekostnader		-3 341 159	-2 991 935
Rörelseresultat		-716 711	-328 989
Finansiella poster			
Räntekostnader		-156 058	-187 147
Resultat före skatt		-872 769	-516 136
Skatter			
Slutlig skatt 2017		8 827	18 452
Årets resultat		-863 942	-497 684

REPORT

1917	1918	1919	1920
1921	1922	1923	1924
1925	1926	1927	1928
1929	1930	1931	1932
1933	1934	1935	1936
1937	1938	1939	1940
1941	1942	1943	1944
1945	1946	1947	1948
1949	1950	1951	1952
1953	1954	1955	1956
1957	1958	1959	1960
1961	1962	1963	1964
1965	1966	1967	1968
1969	1970	1971	1972
1973	1974	1975	1976
1977	1978	1979	1980
1981	1982	1983	1984
1985	1986	1987	1988
1989	1990	1991	1992
1993	1994	1995	1996
1997	1998	1999	2000
2001	2002	2003	2004
2005	2006	2007	2008
2009	2010	2011	2012
2013	2014	2015	2016
2017	2018	2019	2020
2021	2022	2023	2024

<u>BALANSRÄKNING</u>	Not	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>TILLGÅNGAR</u>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och markanläggningar	5	13 602 025	8 389 692
Maskiner och inventarier	6	32 758	37 174
Finansiella tillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
<u>Summa anläggningstillgångar</u>		13 637 583	8 429 666
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		24 664	28 687
Betald preliminär skatt		301 028	279 741
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	7	88 719	321 121
Kassa		5 000	5 000
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	8	1 637 854	1 790 934
<u>Summa omsättningstillgångar</u>		2 057 265	2 425 483
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		15 694 848	10 855 149
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>			
<u>EGET KAPITAL</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		858 865	858 865
Inträdesavgifter		2 930	2 930
Yttre reparationsfond		459 860	339 216
Uppskrivningsfond		5 730 000	0
<u>Summa bundet eget kapital</u>		7 051 655	1 201 011
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust		-5 398 063	-4 779 734
Omföring mellan bundet och fritt kapital		270 000	
Årets resultat		-863 942	-497 684
<u>Summa fritt eget kapital</u>		-5 992 005	-5 277 418
<u>SUMMA EGET KAPITAL</u>		1 059 650	-4 076 407

Långfristiga skulder

Banklån	9	14 000 000	14 000 000
---------	---	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		84 848	391 476
--------------------	--	--------	---------

Skatteskuld		280 707	259 420
-------------	--	---------	---------

Upplupna kostn och förutbetalda intäkter		75 776	86 024
------------------------------------------	--	--------	--------

Förutbetalda avgifter		193 866	194 636
-----------------------	--	---------	---------

<u>Summa kortfristiga skulder</u>	10	635 197	931 556
------------------------------------------	-----------	----------------	----------------

<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		15 694 848	10 855 149
----------------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar	Kampö 1	9 488 000	9 488 000
------------------------	---------	-----------	-----------

Hartsö 2	4 512 000	4 512 000
----------	-----------	-----------

Year	Month	Day	Event
1912	Jan	1	...
1912	Jan	2	...
1912	Jan	3	...
1912	Jan	4	...
1912	Jan	5	...
1912	Jan	6	...
1912	Jan	7	...
1912	Jan	8	...
1912	Jan	9	...
1912	Jan	10	...
1912	Jan	11	...
1912	Jan	12	...
1912	Jan	13	...
1912	Jan	14	...
1912	Jan	15	...
1912	Jan	16	...
1912	Jan	17	...
1912	Jan	18	...
1912	Jan	19	...
1912	Jan	20	...
1912	Jan	21	...
1912	Jan	22	...
1912	Jan	23	...
1912	Jan	24	...
1912	Jan	25	...
1912	Jan	26	...
1912	Jan	27	...
1912	Jan	28	...
1912	Jan	29	...
1912	Jan	30	...
1912	Jan	31	...

<u>Not 1 Rörelseintäkter</u>	2018	2017
Avgifter bostäder	2 506 848	2 506 848
Bilplatser	27 900	29 400
Garageplatse	89 700	98 440
Summa rörelseintäkter	2 624 448	2 634 688

Not 2 Driftskostnader

Värmeanläggningen	27 817	66 137
Förbrukningsmaterial	0	183
Underhåll bostäder	609 348	333 908
Bidrag stamreovering	10 111	55 000
Underhåll tvättstuga	32 501	1 031
Gårdskostnader	164 251	351 561
Garageunderhåll	11 538	6 672
Reparation/underhåll maskiner	0	609
Elkostnader	49 185	42 173
Värmekostnader	595 466	577 663
Vattenkostnader	83 921	79 475
Renhållning/sophämtning	97 223	79 681
Fastighetsförsäkring	69 018	62 628
Tomträttsavgäld	206 622	180 000
Summa Driftskostnader	1 956 890	1 836 721

Not 3 Förvaltnings- och övr kostnader

Lokalhyra	3 350	3 575
Kontorskostnader	2 044	1 607
Trycksaker	0	0
TV och IT kommunikation	120 779	123 577
Konsultarvode	28 594	5 051
Bankkostnader	3 934	3 128
Branchorganisation	4 980	4 890
Pantbrevskostnader/övriga kostnader	5 156	5 518
Summa Förvaltnings- och övr kostnader	168 837	147 346

Not 4 Personalkostnader

Löner	74 004	60 500
Arvoden	50 054	49 280
Sociala avgifter	21 419	20 816
Summa Personalkostnader	145 477	130 596

Year	Population	Area
1900	1,000,000	100,000
1910	1,200,000	120,000
1920	1,500,000	150,000
1930	1,800,000	180,000
1940	2,100,000	210,000
1950	2,500,000	250,000
1960	3,000,000	300,000
1970	3,500,000	350,000
1980	4,000,000	400,000
1990	4,500,000	450,000
2000	5,000,000	500,000
2010	5,500,000	550,000
2020	6,000,000	600,000

Year	Population	Area
1900	1,000,000	100,000
1910	1,200,000	120,000
1920	1,500,000	150,000
1930	1,800,000	180,000
1940	2,100,000	210,000
1950	2,500,000	250,000
1960	3,000,000	300,000
1970	3,500,000	350,000
1980	4,000,000	400,000
1990	4,500,000	450,000
2000	5,000,000	500,000
2010	5,500,000	550,000
2020	6,000,000	600,000

Not 5 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	16 342 890	16 342 890
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 342 890	16 342 890
Uppskrivning byggnader	6 000 000	0
Ingående avskrivningar	-7 953 198	-7 356 216
Årets avskrivningar	-787 667	-596 982
Utgående ackumulerande avskrivningar	-8 740 865	-7 953 198
Utgående redovisat värde	13 602 025	8 389 692
Taxeringsvärde Hartsö 2	31 044 000	20 501 000
Taxeringsvärde Kampö 1	52 470 000	34 650 000
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	13 602 025	8 389 692

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	128 822	89 229
Nyanskaffningar	0	39 593
Ackumulerade avskrivningar	-96 064	-91 648
Utgående redovisat värde	32 758	37 174

Not 7 Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

Bredbandsbolaget	27 694	27 694
Exploateringskontoret	61 025	53 875
Vv-kassa	0	1 524
Söders Fasad & Bygg AB	0	238 028
Summa förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	88 719	321 121

Not 8 Kassa, Bank

Plusgiro	96 291	61 971
SEB	272 413	189 297
Swedbank	1 269 150	1 539 666
Summa Kassa, Bank	1 637 854	1 790 934

Not 9 Långfristiga skulder

Lån Swedbank, löptid t.o m 2019-04-28, ränta 1,10%	3 000 000	3 000 000
Lån Swedbank, löptid t.o m 2019-11-27, ränta 1,30%	2 500 000	2 500 000

Year	Month	Event
1900	Jan	...
1900	Feb	...
1900	Mar	...
1900	Apr	...
1900	May	...
1900	Jun	...
1900	Jul	...
1900	Aug	...
1900	Sep	...
1900	Oct	...
1900	Nov	...
1900	Dec	...
1901	Jan	...
1901	Feb	...
1901	Mar	...
1901	Apr	...
1901	May	...
1901	Jun	...
1901	Jul	...
1901	Aug	...
1901	Sep	...
1901	Oct	...
1901	Nov	...
1901	Dec	...
1902	Jan	...
1902	Feb	...
1902	Mar	...
1902	Apr	...
1902	May	...
1902	Jun	...
1902	Jul	...
1902	Aug	...
1902	Sep	...
1902	Oct	...
1902	Nov	...
1902	Dec	...
1903	Jan	...
1903	Feb	...
1903	Mar	...
1903	Apr	...
1903	May	...
1903	Jun	...
1903	Jul	...
1903	Aug	...
1903	Sep	...
1903	Oct	...
1903	Nov	...
1903	Dec	...

Lån Swedbank, löptid t.o.m 2021-10-25,ränta 1,57%	2 500 000	2 500 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2019-03-28,ränta 0,81%	2 000 000	2 000 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2019-03-28,ränta 0,84%	2 000 000	2 000 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2019-04-28,ränta 0,76%	2 000 000	2 000 000
Samtliga lån är amorteringsfria		

Not 10 Kortfristiga skulder

Förutbetalda hyresavgifter	193 866	194 636
Leverantörsskulder	84 848	391 476
Skatteskuld	280 707	259 420
Personalens källskatt	18 029	17 201
Avräkning sociala kostnader	13 404	14 568
Övr upplupna kostnader	44 343	54 255
Summa kortfristiga skulder	635 197	931 556

1000
1000
1000

1000
1000
1000

1000
1000
1000

1000
1000
1000

1000
1000
1000

KASSAFLÖDESANALYS 2018

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Resultat efter finansiella poster	-594 897
Avskrivningar	792 083
Betald skatt	<u>-269 717</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten <i>före förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)</i>	-72 531
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------

*Kassaflöde från förändring i rörelsekapital
(exklusive likvida medel)*

Ökning(minus)/minskning(plus) kortfristiga fordringar	236 425
Ökning(plus)/minskning(minus) kortfristiga skulder	-316 974

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-153 080
------------------------------------------	----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Nettoinvestering i inventarier	0
--------------------------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
------------------------------------------	---

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Upptagna lån	0
Amortering av skuld	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
-------------------------------------------	---

Årets kassaflöde	-153 080
Likvida medel vid årets början	1 790 934
Likvida medel vid årets slut	1 637 854

1. *Introduction*
 2. *Methodology*
 3. *Results*
 4. *Discussion*
 5. *Conclusion*
 6. *References*
 7. *Appendix*
 8. *Tables*
 9. *Figures*
 10. *Summary*
 11. *Abstract*
 12. *Keywords*
 13. *Author's Note*
 14. *Correspondence*
 15. *Conflict of Interest*
 16. *Disclaimer*
 17. *Copyright*
 18. *Reprints*
 19. *Permissions*
 20. *Indexing*
 21. *Archiving*
 22. *Open Access*
 23. *Peer Review*
 24. *Editorial Board*
 25. *Journal Information*
 26. *Subscription*
 27. *Advertising*
 28. *Editorial Office*
 29. *Editorial Board*
 30. *Editorial Board*
 31. *Editorial Board*
 32. *Editorial Board*
 33. *Editorial Board*
 34. *Editorial Board*
 35. *Editorial Board*
 36. *Editorial Board*
 37. *Editorial Board*
 38. *Editorial Board*
 39. *Editorial Board*
 40. *Editorial Board*
 41. *Editorial Board*
 42. *Editorial Board*
 43. *Editorial Board*
 44. *Editorial Board*
 45. *Editorial Board*
 46. *Editorial Board*
 47. *Editorial Board*
 48. *Editorial Board*
 49. *Editorial Board*
 50. *Editorial Board*
 51. *Editorial Board*
 52. *Editorial Board*
 53. *Editorial Board*
 54. *Editorial Board*
 55. *Editorial Board*
 56. *Editorial Board*
 57. *Editorial Board*
 58. *Editorial Board*
 59. *Editorial Board*
 60. *Editorial Board*
 61. *Editorial Board*
 62. *Editorial Board*
 63. *Editorial Board*
 64. *Editorial Board*
 65. *Editorial Board*
 66. *Editorial Board*
 67. *Editorial Board*
 68. *Editorial Board*
 69. *Editorial Board*
 70. *Editorial Board*
 71. *Editorial Board*
 72. *Editorial Board*
 73. *Editorial Board*
 74. *Editorial Board*
 75. *Editorial Board*
 76. *Editorial Board*
 77. *Editorial Board*
 78. *Editorial Board*
 79. *Editorial Board*
 80. *Editorial Board*
 81. *Editorial Board*
 82. *Editorial Board*
 83. *Editorial Board*
 84. *Editorial Board*
 85. *Editorial Board*
 86. *Editorial Board*
 87. *Editorial Board*
 88. *Editorial Board*
 89. *Editorial Board*
 90. *Editorial Board*
 91. *Editorial Board*
 92. *Editorial Board*
 93. *Editorial Board*
 94. *Editorial Board*
 95. *Editorial Board*
 96. *Editorial Board*
 97. *Editorial Board*
 98. *Editorial Board*
 99. *Editorial Board*
 100. *Editorial Board*

SAMMANSTÄLLNING NYCKELTAL SERPENTINEN ÅR 2013-2018

ÅR	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning tkr	2624	2635	2623	2402	2398	2396
Resultat före dispositioner och skatt tkr	-864	-498	-769	-5 339	17	-124
Årsavgiftsnivå kr/m2	615	617	614	562	562	561
Vattenkostnad kr/m2	19,7	18,6	19,3	17,5	15,6	16,2
Elkostnad kr/m2	11,5	9,9	10,4	12,4	10,2	14,4
Uppvärmning kr/m2	139,5	135,3	137,5	128,1	130,1	140,7
Investeringar kr/m2	0	9,3	142	1180	145	790
Avskrivningar kr/m2	122,3	140,4	140,4	140,4	138,1	104,6
Räntekostnader kr/m2	36,5	43,8	43,3	45,6	46,7	47,9
Fastighetslån kr/m2	3279	3279	3279	2810	1874	1874

Nyckeltalen är beräknade på fastigheternas totala yta på 4270 m2

Faint header text, possibly a title or subtitle.

100	100	100	100	100	100	100
101	101	101	101	101	101	101
102	102	102	102	102	102	102
103	103	103	103	103	103	103
104	104	104	104	104	104	104
105	105	105	105	105	105	105
106	106	106	106	106	106	106
107	107	107	107	107	107	107
108	108	108	108	108	108	108
109	109	109	109	109	109	109
110	110	110	110	110	110	110
111	111	111	111	111	111	111
112	112	112	112	112	112	112
113	113	113	113	113	113	113
114	114	114	114	114	114	114
115	115	115	115	115	115	115
116	116	116	116	116	116	116
117	117	117	117	117	117	117
118	118	118	118	118	118	118
119	119	119	119	119	119	119
120	120	120	120	120	120	120

Faint text at the bottom of the page, possibly a footer or a note.

BUDGET 2019

Intäkter	2 653 000
Värmeanläggning	-17 000
Förbrukningsmaterial	-3 000
Underhåll lägenheter	-726 000
Stamreovering bidrag	-10 000
Underhåll tvättstuga	-2 000
Gårdskostnad	-177 000
Garageunderhåll	-280 000
Underhåll maskinpark	-1 000
Elkostnader	-55 000
Värmekostnader	-625 000
Vattenkostnader	-90 000
Renhållning	-102 000
Försäkringar	-73 000
Tomträttsavgäld	-244 000
Lokalhyra årsstämma	-4 000
Kontorsmaterial	-2 000
Trycksaker	-1 000
Kommunikation IT, TV	-125 000
Konsultkostnader	-5 000
Bankkostnader	-4 000
Branchorganisation	-5 000
Övr kostnader	-6 000
Löner	-74 000
Arvoden	-51 000
Sociala avgifter	-23 000
Avskrivningar	-792 000
Räntekostnader	-255 000
Fastighetskatt	-283 000
Totala kostnader	-4 035 000
Beräknat resultat	-1 382 000

Table 1

Year	Value
1980	100
1981	105
1982	110
1983	115
1984	120
1985	125
1986	130
1987	135
1988	140
1989	145
1990	150
1991	155
1992	160
1993	165
1994	170
1995	175
1996	180
1997	185
1998	190
1999	195
2000	200
2001	205
2002	210
2003	215
2004	220
2005	225
2006	230
2007	235
2008	240
2009	245
2010	250
2011	255
2012	260
2013	265
2014	270
2015	275
2016	280
2017	285
2018	290
2019	295
2020	300

Bostadsrättsföreningen Serpentinens årsredovisning, förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning för 2018 undertecknas av styrelsen: Farsta 15, Mars 2019



Joakim Hampus
Ordförande

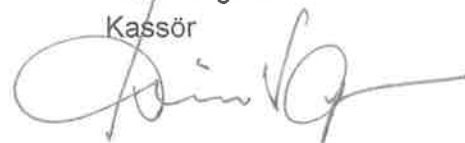


Ana Lagos Noblia
Ledamot



Lennart Flygar
Ledamot

Jan Lindgren
Kassör



Oliver Börnfeldt
Ledamot



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Serpentina Organisationsnummer 702001-9027

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Serpentina.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Serpentina för räkenskapsåret 2018-01-31 till 2018-12-31.

Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Första 2019-03-17

Yvonne Östlund



Valberedningens förslag till föreningsstämman 2019

Styrelseledamöter

Ordinarie (väljs på 2 år)

Oliver Börnfelt	2 år (omval)
Ana Noblia	1 år kvar
Jan Lindgren	1 år (omval)
Joakim Hampus	1 år kvar
Lennart Flygar	2 år (omval)

Suppleanter (väljs på 1 år)

Birgitta Larsson	1 år (omval)
Gunilla Morais	1 år (omval)

Revisorer (väljs på 1 år)

Ordinarie revisor

Yvonne Östlund	1 år (omval)
----------------	--------------

Revisorssuppleant

Trond Bugge	1 år (omval)
-------------	--------------

Valberedning (väljs på 1 år):

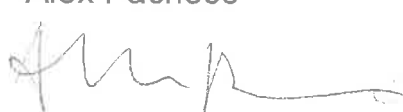
Love Svensson	1 år (omval) sammankallande
Alex Pacheco	1 år (omval)
Kajsa Wannebo	1 år (omval)

Farsta 2018-03-12

Love Svensson



Alex Pacheco



Kajsa Wannebo



Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

