

Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten och där bereda bostäder och lokaler för sina medlemmar.

Grundfakta

Bostadsföreningen bildades 1879 och nuvarande stadgar registrerades 16 april 2003.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning Kommedianten 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Yta: Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 974 kvm varav 1 912 kvm utgör lägenhetsyta och 62 kvm lokalyta.

Vindarna inreddes år 1991 till 4 stycken lägenheter.

Lägenhetsindelning och lokaler

1 rok	2 rok	3 rok	Lokal
15	10	13	1

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts under perioden 2000 - 2018.

Åtgärd	År
Nya balkonger	2003
Målning utvändiga fönster mot söder.	2004
Ommålning tak	2005
Uppgradering ComHem kabel TV	2006
Värmeslingor hänggrännor-stuprör	2006
Ommålning entréer och trappuppgångar	2007
Ny tvättmaskin, torktummlare samt torkskåp	2008
Målning utvändiga fönster mot norr	2009
Nya brevinkast målning av lägenhetsdörrar	2009
Målning uthus samt tvättstuga	2009
Reparation av altaner	2010
Renovering av trapphusen	2010/2011
Spolning av stammar	2013
Tillsyn enligt Miljöbalken	2014
Renovering av hiss	2015
Ny torktummlare	2015
Barnvagnsförråd på innergård	2016
Renovering tvättstuga	2017
Byte cirkulationspump	2017
Underhåll hänggrännor	2017
Byte av stuprännor	2018

Förvaltning

Styrelsen sköter såväl ekonomisk förvaltning som teknisk förvaltning.

Övriga avtal

Fastighetsstädning	Markoo Städ
Hisservice	Otis AB
Avfallshantering	SUEZ Recycling
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
El och Fjärrvärme	Fortum
Skadebekämpning	Anticimex
Kabel TV och Bredband	ComHem
Jourverksamhet för service	Driftia

Medlemmar

Antalet lägenheter är 38 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 st överlåtit.

Lägenhet nr:	Från:	Till:
6	Susanne & Johan Lagergren	Fideli & Ulf Svensson
21	Aina Mare & Dan Roxhed	Linda Mathson
38	Maria & Mattias Jedemark	Michaela Wissén

Föreningens policy gällande andrahandsuthyrning är:
Beviljas för två år i taget enligt gängse rekommendationer.

Överlåtelse- och pantsättning tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift debiteras köpare.

Styrelsen

Jan Emteryd	Ordförande
Daniel Levin	Sekreterare
Jan Feinbaum	Kassör
Sten Grundin	Ledamot
Mattias Jedenmark	Ledamot
Gunnel Forsberg	Suppelant

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden samt underhållskontakter.

Revisor

Susanne Lagergren
Jan Westlund
Linn Månsson

Ordinarie intern
Suppleant intern
Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Planerat underhåll av hängrännor.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm	455	455	455	341	455	455
Elkostnad/kvm	28	21	19	24	18	20
Uppvärmning/kvm	164	156	161	148	149	167
Vattenkostnad/kvm	27	27	27	19	19	19

Föreningens totala taxeringsvärde på 31 december 2018 uppgick till 55 447 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen.

Föreningens ekonomi är god. Eftersom lån saknas finns det inte några kvittningsmöjligheter för ränteutgifter varför styrelsen inte ser det meningsfullt att bygga kapital i föreningen.

Eget kapital

	Ingående balans	Reslutat behandling	Årets resultat	Utgående balans
Inbetalda insatser	178 774			178 774
Fond för yttre underhåll	503 963	68 271		572 234
Upplåtelseavgifter	1 682 316			1 682 316
Balanserat resultat	-289 092	-23 524		-312 616
Redovisat resultat	44 747	-44 747	137 566	137 566
Totalt	2 120 708	0	137 566	2 258 274

Dispositonsförslag

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Årets resultat	137 566
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-312 616
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 341
Summa fritt eget kapital	-341 391

Styrelsen förslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts:

Att i ny räkning överförs:	46 750
	-294 641

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter m m	1	1 013 311	1 034 639
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-679 486	-658 038
Underhåll	4	-155 040	-253 238
Övriga externa kostnader	5	-33 011	-70 341
Avskrivningar av materiella tillgångar	2	<u>-8 190</u>	<u>-8 190</u>
Summa rörelsens kostnader		-875 727	-989 807
Rörelseresultat		137 584	44 832
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkt	6	46	0
Räntekostnader		<u>-64</u>	<u>-85</u>
		-18	-85
Året resultat		137 566	44 747

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>1 088 377</u>	<u>1 096 567</u>
		1 088 377	1 096 567
Finansiella anläggningstillgångar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		1 090 777	1 098 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran avgifter		144 979	75 756
Övriga fordringar		43 327	41 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 131</u>	<u>18 794</u>
		208 437	135 971
Kassa och bank		1 112 055	1 049 085
Summa omsättningstillgångar		1 320 492	1 185 056
Summa tillgångar		2 411 269	2 284 023

Eget kapital och skulder	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll	7	572 234	503 963
Upplåtelseavgifter		<u>1 682 316</u>	<u>1 682 316</u>
		2 433 324	2 365 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-312 616	-289 092
Årets resultat		<u>137 566</u>	<u>44 747</u>
		-175 050	-244 345
Summa eget kapital		2 258 274	2 120 708
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		76 661	81 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>76 334</u>	<u>82 247</u>
Summa kortfristiga skulder		152 995	163 315
Summa eget kapital och skulder		2 411 269	2 284 023

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning för mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta och tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde där ej annat angivits i nedanstående noter.

Avskrivningsprinciper och anläggningstillgångar

Avskrivningar av byggnad motsvarande 2% av byggnadens anskaffningsvärde har gjorts under året.

Beräkningsgrund för avsättning till fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Avgifter mm.		
Årsavgifter bostäder	898 464	898 464
Hysesintäkter	98 773	107 117
Övriga rörelseintäkter	<u>16 074</u>	<u>29 058</u>
Summa nettoomsättning	1 013 311	1 034 639
Not 2 Byggnader och Mark	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	<u>1 137 517</u>	<u>1 137 517</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 137 517	1 137 517
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-40 950	-32 760
Årets avskrivning	<u>-8 190</u>	<u>-8 190</u>
Ackumulerade avskrivningar	-49 140	-40 950
Redovisat värde vid årets slut	1 088 377	1 096 567
Taxeringsvärde byggnader:	55 447 000	55 447 000

Anskaffningsvärdet för marken uppgår till 728 011 och anskaffningsvärdet för byggnaden till 409 506.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 3 Drift		
Elavgifter	54 470	42 417
Bränsle (värme)	323 363	308 543
Vatten och Avlopp	53 122	53 033
Städkostnad	63 080	70 065
Soptömning	42 309	48 725
Kabel TV	28 254	27 808
Övriga fastighetskostnader (bl a. Jour)	10 350	7 462
Fastighetsförsäkring	38 099	33 546
Fastighetsavgift	49 970	49 970
Statlig fastighetsskatt	<u>16 470</u>	<u>16 470</u>
Summa drift:	679 486	658 038
Not 4 Underhåll		
Reparation och underhåll	122 588	210 448
Hisskötsel	<u>32 452</u>	<u>42 790</u>
Summa underhåll:	155 040	253 238
Not 5 Övriga externa kostnader		
Arvode Styrelsen	0	3 600
Konsultarvode	0	10 000
Övriga administrativa kostnader	13 011	34 241
Revisionsuppdrag	<u>20 000</u>	<u>22 500</u>
Summa externa kostnader:	33 011	70 341
Not 6 Ränteintäkter		
Skattefri ränta	<u>46</u>	<u>0</u>
Summa ränteintäkter:	46	0
Not 7 Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	503 963	355 122
Reservering enligt stadgar	166 341	166 341
I anspråkstagande enligt stämmobeslut	<u>-98 070</u>	<u>-17 500</u>
Vid årets slut	572 234	503 963

Not 8 Upplupna kostnader	2018-12-31	2017-12-31
Värme	44 467	47 575
El	7 014	9 866
Sophämtning	1 353	1 306
Revisor	<u>23 500</u>	<u>23 500</u>
Summa upplupna kostnader	76 334	82 247

Not 9 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar om totalt varav 45 000 kr i eget förvar.	600 000	600 000

Panter och jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar.

Underskrifter

Stockholm den / 2019

Jan Emteryd
Ordförande

Gunnel Forsberg

Jan Feinbaum

Sten Grundin

Daniel Levin

Min revisionsberättelse har lämnats

/ 2019

Linn Månsson
Revisor

Susanne Lagergren
Internrevisor