

Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 - 2017.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Nya balkonger	2003	
Målning utvändiga fönster mot söder.	2004	
Ommålning tak	2005	
Uppgradering ComHem kabel TV	2006	
Värmeslingor hängrännor-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 hängrännor	2017	

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 2 överlåtit.

Lägenhet nr:	Från:	Till:
9	Johan Bergström	Christer Bergström & Helen Kreuger Bergström
25	Anders & Maria Bäck	Nils Bjelkfors & Xiao Juan Lin

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden samt underhållskontakter.

Revisor

Susanne Lagergren	Ordinarie intern
Jan Westlund	Suppleant intern
Linn Månsson	Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Planerat underhåll av tvättstuga, pumpdytor och hänggrännor.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm	455	455	341	455	455	341
Elkostnad/kvm	21	19	24	18	20	18
Uppvärmning/kvm	156	161	148	149	167	159
Vattenkostnad/kvm	27	27	19	19	19	11

Föreningens totala taxeringsvärde på 31 december 2017 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 ränterintäkter 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	355 122	148 841		503 963
Upplåtelseavgifter	1 682 316			1 682 316
Balanserat resultat	-341 864	52 772		-289 092
Redovisat resultat	<u>201 613</u>	<u>-201 613</u>	<u>44 747</u>	<u>44 747</u>
Totalt	2 075 961	0	44 747	2 120 708

Dispositonsförslag

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Årets resultat	44 747
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-289 092
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-166 341</u>
Summa fritt eget kapital	-410 686

Styrelsen förslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts:

Att i ny räkning överförs: **-312 616**

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<u>Rörelsens intäkter</u>	1	1 034 639	1 007 387
Avgifter m m			
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Drift	3	-658 038	-656 421
Underhåll	4	-253 238	-100 266
Övriga externa kostnader	5	-70 341	-50 745
Avskrivningar av materiella tillgångar	2	<u>-8 190</u>	<u>-8 190</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-989 807</u>	<u>-815 622</u>
Rörelseresultat		44 832	191 765
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkt	6	0	9 848
Räntekostnader		<u>-85</u>	<u>0</u>
		0	9 848
Året resultat		44 747	201 613

Balansräkning	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>1 096 567</u> 1 096 567	<u>1 104 757</u> 1 104 757
Finansiella anläggningstillgångar		<u>2 400</u> 2 400	<u>2 400</u> 2 400
Summa anläggningstillgångar		1 098 967	1 107 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran avgifter		75 756	49 544
Övriga fordringar		41 421	41 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>18 794</u>	<u>16 547</u>
		135 971	108 026
Kassa och bank		1 049 085	1 007 392
Summa omsättningstillgångar		1 185 056	1 115 418
Summa tillgångar		2 284 023	2 222 575

Eget kapital och skulder	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Eget kapital			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll	7	503 963	355 122
Upplåtelseavgifter		<u>1 682 316</u>	<u>1 682 316</u>
		2 365 053	2 216 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-289 092	-341 864
Årets resultat		<u>44 747</u>	<u>201 613</u>
		-244 345	-140 251
Summa eget kapital		2 120 708	2 075 961
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		81 068	53 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>82 247</u>	<u>93 264</u>
Summa kortfristiga skulder		163 315	146 614
Summa eget kapital och skulder		2 284 023	2 222 575

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.

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 1 Avgifter mm.		
Årsavgifter bostäder	898 464	898 464
Hysesintäkter	107 117	101 523
Övriga rörelseintäkter	29 058	7 400
	<u>1 034 639</u>	<u>1 007 387</u>
Summa nettoomsättning	1 034 639	1 007 387
	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 2 Byggnader och Mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 137 517	1 137 517
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>1 137 517</u>	<u>1 137 517</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-32 760	-24 570
Årets avskrivning	-8 190	-8 190
Akkumulerade avskrivningar	<u>-40 950</u>	<u>-32 760</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 096 567	1 104 757
Taxeringsvärde byggnader:	55 447 000	55 447 000

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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 3 Drift		
Elavgifter	42 417	37 855
Bränsle (värme)	308 543	318 614
Vatten och Avlopp	53 033	52 543
Städkostnad	70 065	52 625
Soptömning	48 725	63 267
Kabel TV	27 808	27 176
Tillsyn	0	0
Övriga fastighetskostnader (bl a. Jour)	7 462	6 111
Fastighetsförsäkring	33 546	28 398
Fastighetsavgift	49 970	48 184
Statlig fastighetsskatt	16 470	16 470
Förbrukningsinventarier	0	5 178
	<u>658 038</u>	<u>656 421</u>
Summa drift:	658 038	656 421

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 4 Underhåll		
Reparation och underhåll	210 448	67 194
Hisskötsel	<u>42 790</u>	<u>33 072</u>
Summa underhåll:	253 238	100 266
Not 5 Övriga externa kostnader		
Arvode Styrelsen	3 600	3 600
Konsultarvode	10 000	10 000
Övriga administrativa kostnader	34 241	12 395
Revisionsuppdrag	<u>22 500</u>	<u>24 750</u>
Summa externa kostnader:	70 341	50 745
Not 6 Ränteintäkter		
Ränteintäkter	0	0
Skattefri ränta	0	356
Skattefri utdelning	<u>0</u>	<u>9 492</u>
Summa ränteintäkter:	0	9 848
Not 7 Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	355 122	325 248
Reservering enligt stadgar	166 341	162 624
I anspråkstagande enligt stämmobeslut	<u>-17 500</u>	<u>-132 750</u>
Vid årets slut	503 963	355 122
Not 8 Upplupna kostnader		
Värme	47 575	45 889
El	9 866	13 383
Sophämtning	1 306	1 271
Revisor	23 500	23 500
Övrigt	<u>0</u>	<u>9 221</u>
Summa upplupna kostnader	82 247	93 264
Not 9 Ställda säkerheter		
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 / 2018

Jan Emteryd
Ordförande

Gunnel Forsberg

Jan Feinbaum

Sten Grundin

Mattias Jedenmark

Min revisionsberättelse har lämnats / 2018

Linn Månsson
Revisor

Susanne Lagergren
Internrevisor