

Förvaltningsberättelse för år 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2 i Solna lämnar härmed sin redovisning för föreningens verksamhet under år 2018.

Val av styrelse, revisorer och suppleanter ägde rum vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-17. Margareta Carlson, Anders Dufva, Michael Jeeves, Maria Molander och Stefan Wennerström omvaldes till ordinarie ledamöter. och Fredrik Glimster omvaldes som suppleant. Som revisorer omvaldes Eva Fågelström och Erik Johnsson, med Aida Tarihi och Lars Blomqvist som suppleanter. Till valberedning utsågs Elisabeth Engström, Katarina Holmberg och Maria Jeeves med Maria Jeeves som sammankallande.

Styrelsen konstituerade sig vid sammanträde omedelbart efter stämman på följande sätt:

Wennerström, Stefan	ordförande
Dufva, Anders	ledamot
Jeeves, Michael	vice ordförande
Carlson, Margareta	ledamot
Molander, Maria	ledamot
Glimster, Fredrik	suppleant

I stämman deltog 26 personer, representerande 19 bostadsrätter.

Den 18/6 hölls en extra föreningsstämma för att göra avtal inför balkonginglasning till lgh 20.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda sammanträden.

Föreningen har vid årets början en lokal med hyresrätt, uthyrd.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

NYA MEDLEMMAR

Nya medlemmar har hälsats välkomna i föreningen enligt följande:

- Lgh nr. 12 *Elin Bowenius Öngörur och Yusuf Öngörur*
Lgh nr. 17 *Elin Öman*
Lgh nr. 29 *Micael Johansson och Nina Leikman*

LÖNER OCH ARVODEN TILL STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsearvoden har utgått 75.000 kr/år till hela styrelsen, enligt beslut vid föreningsstämman 2007. Några revisorsarvoden har inte utgått. Föreningsstämman beslutade om en höjning av ersättningen för bokföringstjänsten till 124 kr/tim och för trappstädningen till 4.685 kr/mån, dessa höjningar gäller från 1 januari och är i paritet med årets avtalsrörelse.

TEKNISK OCH EKONOMISK FÖRVALTNING

Denna förvaltning har skötts av några av föreningens medlemmar, som har ersatts med timarvode. Totalt har föreningen utbetalt 193.947 kr, inklusive sociala avgifter. I denna summa ingår styrelsearvodena, bokföringstjänst och trappstädning.

FASTIGHETEN

Ombyggnad av det stora cykelrummet, med en hopslagning av barnvagnsrummet och i samband med det en utrensning av icke användbara cyklar.

Radonmätning har utförts med godkänt resultat.

Föreningen har utfört spolning av avloppsstammarna

Åtgärder av besiktningsanmärkningar från fasadrenoveringen har utförts under året.

Vi har under året haft samkväm i samband med städdagarna och en trevlig glöggkväll för medlemmarna där det tyvärr var dåligt deltagarantal.

Det har varit inbrottsförsök i båda cykelrummen som lyckligtvis misslyckades.

I november införskaffade föreningen en hjärtstartare som hänger på styrelserumsdörrens utsida samt att det hölls en utbildning i HLR för de medlemmar som var intresserade.

EKONOMI

Resultatet av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut framgår av resultat- och balansräkning med därtill hörande notanteckningar (bilaga).

Året har gett ett underskott på 10.139 kr.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRENINGENS RESULTAT

Till föreningsstämmans förfogande står

- från föregående år balanserad vinst	629.486 kr
- årets resultat	<u>-10.139 kr</u>
- totalt till stämmans förfogande	619.347 kr

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp 619.347 kr balanseras i ny räkning som en buffert för kommande räkenskapsår.

Solna 2019-03-11



Maria Molander



Michael Jeeves



Fredrik Glimster



Margareta Carlson

Bostadsrättföreningen Arkitekten 2

BALANSRÄKNING		18-12-31	17-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Fastighet	Not 4	20 620 577	20 959 161
Mark		3 772 000	3 772 000
Installationer	Not 5	15 030 465	15 360 000
Övr Inventarier och			
Anläggningstillgångar	Not 6	298 040	331 974
Maskiner	Not 7	0	0
Summa Anläggningstillgångar		39 721 082	40 423 135
Omsättningstillgångar			
Kassa		0	0
Bank		1 682 008	6 196 362
Förutbetalda kostnader		150 447	139 076
Summa Omsättningstillgångar		1 832 455	6 335 438
Summa tillgångar		41 553 537	46 758 573
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Grundfond		16 132 024	16 132 024
Fond för yttre underhåll	Not 2	2 656 267	2 614 867
Balanserad VF		629 486	844 046
Årets resultat		-10 139	-214 561
Summa eget kapital		19 407 638	19 376 376
Långfristiga skulder			
Lån	Not 8	21 274 690	26 641 140
Deposition		0	0
Summa långfristiga skulder		21 274 690	26 641 140
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		209 450	90 827
Förutbetalda hyresavgifter		688 350	673 230
Skatteskulder		-116 494	-117 418
Övriga skulder		89 904	94 418
Summa kortfristiga skulder		871 210	741 057
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		41 553 537	46 758 573

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

RESULTATRÄKNING	18-12-31	17-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	2 495 608	2 425 406
Hysesintäkter	223 539	213 631
Summa intäkter	2 719 147	2 639 037
Rörelsekostnader		
Underhåll och reparationer	-132 515	-289 316
Driftskostnader		
- förbrukning	-720 879	-709 402
- fastighetsskötsel	-58 376	-56 247
- admin. kostnader	-117 735	-115 113
- personalkostnader	-197 698	-238 239
Summa kostnader	-1 227 203	-1 408 317
Rörelseresultat före avskrivningar	1 491 944	1 230 720
Avskrivning av anläggningstillgångar	-1 044 155	-1 006 973
Rörelseresultat efter avskrivningar	447 789	223 747
Resultat från finansiella poster		
Utdelning Brandkontoret	111 000	93 000
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-456 474	-419 778
Resultat efter finansiella poster	102 315	-103 031
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till yttre fond	-41 400	-41 400
Resultat före skatt	60 915	-144 431
Statlig skatt		
Fastighetsskatt	-71 054	-70 130
ARETS RESULTAT	-10 139	-214 561

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Noter

Not 1 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsen	89 136 *	118 050 *
Övriga anställda	59 877	64 523
Sociala kostnader	44 934	55 666
Summa	193 947	238 239

*) Under år 2018 och 2017 har ersättning för extraordinärt arbete utbetalats

Not 2 Yttre fond

	2018	2017
Vid årets början	2 614 867	2 573 467
Avsättning enl. stadgan	41 400	41 400
Vid årets slut	2 656 267	2 614 867

Yttre fond har flyttats till Eget Kapital i denna Balansräkning per 2014-12-31.
Allmänt råd kom från Bokföringsnämnden redan 2003 att 'Fond för yttre underhåll' inte skall ses som en kostnad utan en del av årets resultat och redovisas direkt inom Eget Kapital i balansräkningen.

Not 3 Statlig skatt

Som en äkta privatbostadsförening skall ej näringsverksamhet deklarerars.

Not 4 Fastighet

Fastighet	2018-12-31	2017-12-31
IB Anskaffningsbelopp	22 720 710	11 101 700
Årets anskaffning	223 353	11 619 010
UB Anskaffningsbelopp	22 944 063	22 720 710
IB Ack Avskrivning	-1 761 549	-1 230 397
Årets avskrivning	-561 937	-531 152
UB Ack Avskrivning	-2 323 486	-1 761 549
Restvärde	20 620 577	20 959 161

Föreningens renovering och byte av Tak, Fasad och Fönster blev klart 2017 och under 2018 har målning i Trapphus samt ombyggnad av Cykelrum blivit klart och aktiverats. Totalt uppgick denna renovering under tre år till 12.458.613 kr.

Not 5 Installationer

Installationer	2018-12-31	2017-12-31
IB Anskaffningsbelopp	19 200 000	19 200 000
Årets anskaffning	60 517	0
UB Anskaffningsbelopp	19 260 517	19 200 000
IB Ack Avskrivning	-3 840 000	-3 456 000
Årets avskrivning	-390 052	-384 000
UB Ack Avskrivning	-4 230 052	-3 840 000
Restvärde	15 030 465	15 360 000

IB Anskaffningsbelopp avser Föreningens stamrenovering som gick av stapeln under år 2008.

Bostadsrättföreningen Arkitekten 2

Not 6 Övriga Inventarier och Anläggningstillgångar

Övriga Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
IB Anskaffningsbelopp	1 640 854	1 500 761
Årets anskaffning	58 232	140 093
UB Anskaffningsbelopp	1 699 086	1 640 854
IB Ack Avskrivning	-1 308 880	-1 217 059
Årets avskrivning	-92 166	-91 821
UB Ack Avskrivning	-1 401 046	-1 308 880
Restvärde	298 040	331 974

Not 7 Maskiner

Maskiner	2018-12-31	2017-12-31
IB Anskaffningsbelopp	156 949	156 949
Årets anskaffning	0	0
UB Anskaffningsbelopp	156 949	156 949
IB Ack Avskrivning	-156 949	-156 949
Årets avskrivning	0	0
UB Ack Avskrivning	-156 949	-156 949
Restvärde	0	0

Not 8 Lån

Lån	2017-12-31	Nya Lån Amortering	Nya Lån Amortering
Lån IB	26 641 140		
Lån förändring		-5 366 450	0
Lån UB			21 274 690
Summa	26 641 140	-5 366 450	21 274 690

Taxeringsvärde 2016-12-31

Mark	37 741 000
Byggnad	37 749 000
Taxeringsvärde	75 490 000

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Bokslutsbilaga 2018-12-31

Konto		Belopp
1510 Hyresavräkning		
1701 Förutbetalda kostnader		
1510 Förfallna fakturor		84 844
Fordran Skattekonto per 181231		12 142
Brandkontoret fastighetsförsäkring 1/1 - 30/4 2018 (ver 90 per 180430)		23 550
Com Hem AB - kv 1 20190101-0331 (ver 264, 181227)		10 111
Telenor - Bredband - kv 1 20190101-0331 (ver 269, 181228)		19 800
	Summa	150 447

Bostadsrättföreningen Arkitekten 2

Bokslutsbilaga 2018-12-31

Konto		
2440	Leverantörsskulder	Belopp
	SEB - Lån 40940952 - ränta 2018	15123
	Stena Recycling - avs nov 20178	805
	Norrenergi AB - fjärrvärme nov 2018	21 502
	Solna Vatten - avs dec 2018	12 741
	Gunnar Karlson Sverige AB - arbete dec 2018	25 813
	Otis AB - avs okt 2018	838
	Fixzit VVS - Rep bostäder nov 18	3 738
	Tresson Fasad - ombyggn cykelrum	59 853
	Vattenfall - avs dec 2018	31 536
	Fixzit VVS - Rep bostäder dec 18	800
	Suez Recycling - tömn molok 181129-1227	1 175
	Norrenergi AB - fjärrvärme dec 2018	33 446
	Stena Recycling - avs dec 2018	1 293
	AB Hagsläts Markservice - avs dec 2018	4 771
	Solna Vatten - kreditota per 180404	-3 983
	Summa	209 450

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 2

Bokslutsbilaga 2018-12-31

Konto		Belopp
2510	Skatteskuld	
	Beräknad Kvarstående Skatt Tax 18 - tillgodo	116 494
	Summa	116 494

Konto		Belopp
2710	Personalens källskatt	
2730	Avräkning sociala avgifter	
2890	Övr kortfristiga skulder	
	Innehållen källskatt per december 2018	30 545
	Skuld sociala avgifter per december 2018	30 109
	Preliminär A-skatt 18-12 (betalas 2019-01-1x)	15 629
	HI3G Access AB, antennhyra 190101-0331 (inbetald/erhållen 181227, ver 268)	8 456
	Timmar 2018 - Kassör , Brf Arkitekten 2 (ver 2852, 181231)	5 165
	Summa	89 904

Konto		Belopp
2902	Förfakturerade hyresintäkter	
		688 350
	Summa	688 350

UR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
= Underhåll och reparation	138 743	99 427	181 172	152 455	109 867	236 766	111 480	289 316	132 515
Förbr = Förbrukning	661 215	546 719	585 291	562 289	603 264	623 469	658 683	709 402	720 879
Fast = Fastighetsskötsel	49 900	79 549	85 903	46 280	52 687	63 471	65 382	56 247	58 376
Adm = Admin. kostnader	142 176	164 995	100 190	124 995	167 744	266 387	275 501	115 113	117 735
Delsumma	992 034	890 690	952 556	885 949	933 563	1 190 094	1 111 046	1 170 078	1 029 506
= Personalkostnader	152 165	153 612	152 633	161 499	178 527	181 082	186 274	238 239	197 698
Summa Total	1 144 199	1 044 302	1 105 189	1 047 448	1 112 090	1 371 188	1 297 320	1 408 317	1 227 104

Fördelning	Konto	Kontonamn	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Differens
UR	3990	Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UR	4110	Fastighetsskötsel/Trappstädn.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UR	4160	Gemensamma Ufymmen	6 449	9 537	12 816	7 504	11 563	12 762	9 272	9 241	9 241	31
UR	4170	Gård	48 992	29 780	48 419	48 004	22 312	37 932	80 811	30 688	30 688	50 123
UR	4181	Service avtal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UR	4191	Förbrukn. mtrl.	12 848	4 783	8 293	8 504	824	1 780	706	1 555	1 555	14
UR	4300	Byggnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UR	4310	Bostäder	17 161	30 933	56 326	33 254	44 250	107 858	46 621	61 437	61 437	74 649
UR	4320	Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UR	4331	Pumpgröpar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UR	4334	Tvättstuga	16 398	2 825	5 709	17 379	9 831	18 784	6 256	4 919	4 919	4 919
UR	4335	Soprum	0	0	0	0	0	0	11 955	36 260	36 260	27 066
UR	4336	Vind	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UR	4337	Källare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UR	4343	Ventilatorer	1 812	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UR	4547	Fixzt årsavtal	18 700	20 400	20 400	20 400	20 400	20 400	20 400	20 400	20 400	0
1 Totalt			123 160	98 258	151 962	135 045	109 180	199 516	111 480	289 316	332 615	168 037
Förbr	2	4610 El	210 463	178 402	150 280	172 717	157 461	146 474	185 362	149 172	233 201	-84 029
Förbr	2	4620 Värmekostnader	272 136	201 482	254 074	218 284	214 859	236 029	221 049	322 813	259 852	62 961
Förbr	2	4630 Vattenkostnader	57 365	56 679	57 957	62 647	50 750	51 600	54 791	53 816	48 677	5 139
Förbr	2	4640 Sopning	38 271	38 182	34 163	29 587	34 614	34 480	36 607	33 303	32 483	820
Förbr	2	4651 Snöröjning	33 025	19 352	35 213	23 842	22 956	38 402	33 985	32 132	27 876	4 256
Förbr	2	4760 Kabel/TV	49 955	52 812	53 604	55 202	122 824	116 484	117 489	118 166	118 790	-624
2 Totalt			687 216	546 719	586 291	662 289	603 264	623 469	658 683	769 402	720 879	-11 477
Fast	3	4162 Källsortering	18 824	19 242	19 872	20 065	23 071	26 069	25 219	26 044	26 773	-729
Fast	3	4330 Portar ny benämnm 2005(tidig. Gem.u	5 226	7 916	2 312	8 668	3 000	8 796	8 417	6 442	6 514	-72
Fast	3	4339 Trapphus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fast	3	4370 Garage/Blipplats	0	0	664	0	191	629	0	610	0	610
Fast	3	4546 hiss	25 850	52 391	63 055	17 546	26 426	27 977	31 746	23 151	25 089	-1 938
3 Totalt			49 900	79 549	85 903	48 280	52 687	63 471	65 382	58 247	58 376	-1 129
Adm	4	4711 Försäkring	52 426	51 417	55 164	59 074	60 804	62 860	65 603	69 267	70 649	-1 382
Adm	4	Ovr externa kostnader	69 750	113 578	45 006	65 851	106 940	203 527	209 898	45 846	47 086	-1 240
4 Totalt			142 176	164 995	100 190	124 995	167 744	266 387	275 501	115 113	117 735	-2 622
		4336 Styrelserum	1 298	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		4351 Tak	14 975	1 169	29 211	17 410	688	37 260	0	0	0	0
		4397 Oförutsedda kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		4541 Stämbyte	310	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		4544 Larminstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		4681 Teleportavgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Diverse/Ovrikt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		OVK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt			992 034	890 690	952 556	885 949	933 563	1 190 094	1 111 046	1 170 078	1 029 506	-148 572