

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Droskhästen 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 - 1930 och består av 1 flerbostadshus.

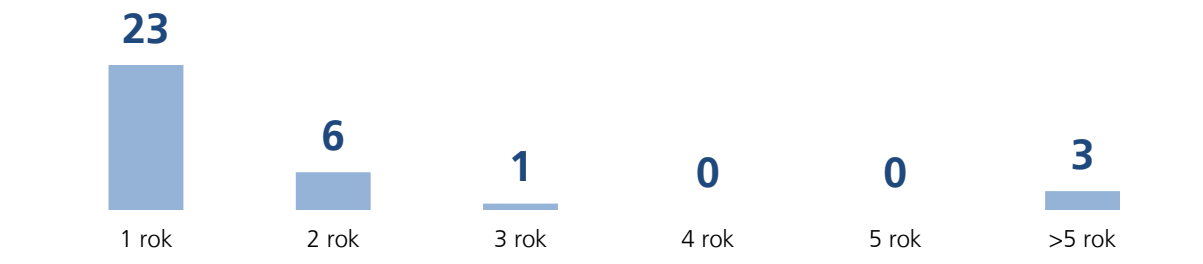
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 687 m², varav 1 437 m² utgör lägenhetsyta och 250 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Retro Etc. (Butik)	37 m ²	2021-09-30
PaySystems (Butik)	53 m ²	2020-07-31
Hårmakeriet (Hälsa & Skönhet)	160 m ²	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
byte av portläsmekanism	2019	byte av gamla låset och modernisering av läsmekanism
byte av fjärrvärmepanna	2018	uppdatering till kommande fjärrvärmesystem
reparation av porten	2018	tillverkning av replika av gamla porten och avinstallation av järngrinden
struktursanering tvättrum	2018	reparation vattenskada i taket
byte av lås till samtliga dörrar	2018	
struktursanering soprum	2018	fylla igen avloppet på soprummet för att hindra återkommande vattenskador
ovk	2017	Ventilationskontroll med anmärkning för brister. Åtgärder av medlemmar skall göras efter grundlig genomgång av rapporten.
besiktning av fjärrvärmesystem	2017	
byte av rostiga radiatorer	2017	entréplanens radiatorer läckte byttes till nya
stamspolning	2017	med anmärkningar för brister i vissa lägenheter med ombyggda kök.
radonmätning	2017	
stickprover och mätning av vattenflödet på radiatorer.	2017	pga. värmeproblem gjordes det stickprov i lägenheter utan värme
spolnings av stuprännor	2017	underhåll av stuprännor för att undvika stop i rännorna
målning av trädetaljer på hyreslokaler	2017	grundligt underhåll av solblekta trädetaljer
Planerat underhåll	År	
ventilationsluckor	2021	
balkonger till gårdsidan	2021	
fasadrenovering	2021	
gårdsrenovering	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

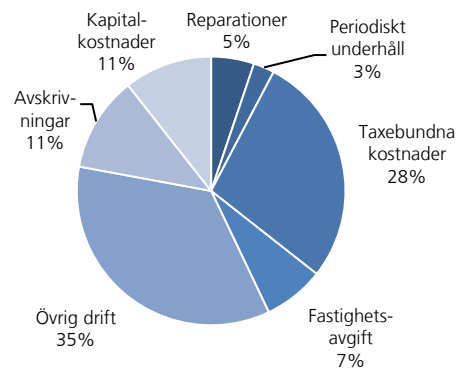
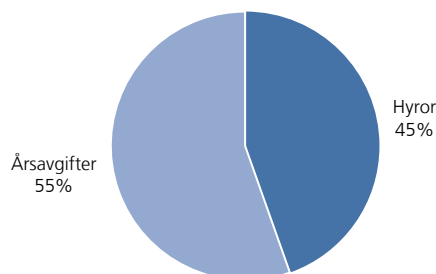
Avtal	Leverantör
Sbc	Teknisk och ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 039 668	1 146 876
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 539 507	1 524 016
Finansiella intäkter	32	374
Minskning kortfristiga fordringar	0	28 072
Ökning av kortfristiga skulder	0	100 895
	1 539 539	1 653 357
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 042 200	1 546 194
Finansiella kostnader	141 016	118 371
Ökning av kortfristiga fordringar	53 552	0
Minskning av långfristiga skulder	36 000	96 000
Minskning av kortfristiga skulder	12 307	0
	1 285 075	1 760 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 294 133	1 039 668
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	254 464	-107 208

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nytt kodlås till porten har installerats.
- Nytt låssystem har installerats, innefattande nyckelbyte av samtliga lägenheter.
- Arbete med OVK har fortskridit.
- Energideklaration upprättades i januari månad.
- Utökad sortering av avfall på innergården.
- SBC har fortsatt att arbeta med projektet innergårds- och fasadrenovering. Bygglov har godkänts för balkonger mot innergård.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	641	641	661
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 875	1 836	1 793	1 777
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 314	7 342	7 414	7 668
Elkostnad/m ² totalyta	30	32	28	24
Värmekostnad/m ² totalyta	134	157	130	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	27	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	70	75	69
Soliditet (%)	56	56	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	203	-293	205	309
Nettoomsättning (tkr)	1 540	1 512	1 501	1 528

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 437 m² bostäder och 250 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 009 748	0	0	11 009 748
Upplåtelseavgifter	1 839 416	0	0	1 839 416
Fond för yttre underhåll	1 230 875	142 506	-505 125	1 593 494
S:a bundet eget kapital	14 080 039	142 506	-505 125	14 442 658
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 221 109	-142 506	211 742	-1 290 345
Årets resultat	203 116	203 116	293 383	-293 383
S:a ansamlad förlust	-1 017 993	60 610	505 125	-1 583 728
S:a eget kapital	13 062 046	203 116	0	12 858 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	203 116
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 078 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 506
summa balanserat resultat	-1 017 993

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

34 017
-983 976

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 539 507	1 511 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 500
Summa rörelseintäkter		1 539 507	1 524 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-785 711	-1 324 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 320	-161 868
Personalkostnader	Not 6	-61 169	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-153 207	-153 207
Summa rörelsekostnader		-1 195 407	-1 699 402
RÖRELSERESULTAT		344 100	-175 386
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 016	-118 371
Summa finansiella poster		-140 984	-117 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		203 116	-293 383
ÅRETS RESULTAT		203 116	-293 383

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 786 398	21 937 415
Maskiner	Not 9	0	2 190
Summa materiella anläggningstillgångar		21 786 398	21 939 605
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 789 198	21 942 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 521	2 521
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	895 543	287 527
Summa kortfristiga fordringar		898 064	290 048
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		532 977	832 977
Summa kassa och bank		532 977	832 977
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 431 041	1 123 025
SUMMA TILLGÅNGAR		23 220 239	23 065 431

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 849 164	12 849 164
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 230 875	1 593 494
Summa bundet eget kapital		14 080 039	14 442 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 221 109	-1 290 345
Årets resultat		203 116	-293 383
Summa fritt eget kapital		-1 017 993	-1 583 728
SUMMA EGET KAPITAL		13 062 046	12 858 930
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 605 975	7 494 975
Summa långfristiga skulder		7 605 975	7 494 975
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 071 000	2 218 000
Leverantörsskulder		112 391	126 689
Skatteskulder		178 722	159 796
Övriga skulder		20 227	26 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	169 878	180 629
Summa kortfristiga skulder		2 552 218	2 711 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 220 239	23 065 431

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20-100 år	20-100 år
Tvättstuga	100 år	100 år
Elanläggning	50 år	50 år
Ventilation	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	848 254	848 254
Hyror bostäder	146 032	142 679
Hyror lokaler momspliktiga	536 631	525 515
Hysesrabatt	0	-5 000
Avgift andrahandsuthyrning	8 525	0
Öresutjämning	65	67
	1 539 507	1 511 516

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	0	12 500
		0	12 500
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	9 976
	Snöröjning/sandning	35 116	12 497
	Städning entreprenad	41 687	44 550
	OVK Obl. Ventilationskontroll	79 627	0
	Hissbesiktning	1 256	1 344
	Myndighetstillsyn	10 472	0
	Serviceavtal	7 648	2 825
	Förbrukningsmateriel	2 678	0
		178 483	71 191
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 480	58 855
	Lokaler	0	415
	Gemensamma utrymmen	32	26 917
	Tvättstuga	10 577	1 975
	Lås	8 877	7 799
	VVS	12 496	43 082
	Värmeanläggning/undercentral	0	15 146
	Elinstallationer	1 381	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 966	1 662
	Hiss	12 988	9 251
	Tak	2 912	0
	Fasad	0	1 534
	Skador/klotter/skadegörelse	422	2 062
	Vattenskada	0	33 600
		69 130	202 298
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	20 713
	Entré/trapphus	34 017	153 143
	Lås	0	58 080
	Värmeanläggning	-1	273 189
	Fönster	0	0
		34 017	505 125
	Taxebundna kostnader		
	El	51 354	54 742
	Värme	226 690	264 639
	Vatten	34 404	46 204
	Sophämtning/renhållning	60 132	67 981
		372 579	433 566
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 483	23 957
	Kabel-TV	8 558	9 138
		33 041	33 095
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 461	79 256
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	785 711	1 324 531

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	254
	Tele- och datakommunikation	116	1 132
	Juridiska åtgärder	0	10 060
	Revisionsarvode extern revisor	12 399	14 771
	Föreningskostnader	1 560	1 730
	Förvaltningsarvode	108 397	115 418
	Förvaltningsarvodena övriga	3 550	0
	Administration	15 312	6 370
	Konsultarvode	49 006	7 243
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		195 320	161 868

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 547	45 500
	Sociala kostnader	14 622	14 296
		61 169	59 796

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	78 643	78 643
	Förbättringar	72 374	72 374
	Maskiner	2 190	2 190
		153 207	153 207

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	24 421 818	24 421 818	
	Utgående anskaffningsvärde	24 421 818	24 421 818	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 484 403	-2 333 385	
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 017	-151 017	
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 635 420	-2 484 403	
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 786 398	21 937 415	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 286 264	5 286 264	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	16 718 000	15 861 000	
	Taxeringsvärde mark	30 784 000	21 953 000	
		47 502 000	37 814 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	42 200 000	34 200 000	
	Lokaler	5 302 000	3 614 000	
		47 502 000	37 814 000	
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	21 900	21 900	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	21 900	21 900	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-19 710	-17 520	
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 190	-2 190	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 900	-19 710	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 190	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Långfristiga fodringar	2 800	2 800	2 800
		2 800	2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	81 563	80 836
	Skattefordran	7 113	0
	Momsavräkning	43 147	0
	Klientmedel hos SBC	761 155	206 691
	Fordringar	2 565	0
		895 543	287 527

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 593 494	1 513 980
	Reservering enligt stadgar	142 506	113 442
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-505 125	-33 928
	Vid årets slut	1 230 875	1 593 494

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,050 %	2 035 000	2 035 000	2020-11-11
	Nordea	2,500 %	2 045 000	2 045 000	2023-11-15
	Nordea	1,400 %	3 474 975	3 474 975	2021-11-16
	Nordea	1,120 %	2 122 000	2 158 000	2024-11-13
	Summa skulder till kreditinstitut		9 676 975	9 712 975	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 071 000	-2 218 000	
			7 605 975	7 494 975	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 496 975 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 515 000	11 515 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 610	14 296
	Ränta	15 378	14 539
	Avgifter och hyror	87 212	106 294
	Hiss	6 178	0
		169 879	180 629

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Projekt fasad- och innergård fortskrider under SBC:s ledning.
- Räcknen i trapphus skall åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Emil Holtug
Ordförande

Elias Höckerfelt
Ledamot

Jan Karlsson
Ledamot

Leilani Nordin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Britt Marie Winther
Extern revisor