

Årsredovisning för
Bf Rosen upa
702001-8110

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Årsavgiftsgrundande förhållanden	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Rosen upa, 702001-8110 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

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

Verksamheten

Föreningen som bildades 14/12 1912 äger och förvaltar fastigheten Nebulosan 13 i Gustav Vasa församling. Fastigheten omfattar 24 medlemslägenheter och två lokaler med hyresrätt.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Föreningens handkassa har under året handhåfts av Nils Petter Palmefors. Vid årets utgång var medlemsantalet 41 stycken fördelade på 24 stycken lägenheter.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordförande	Peter Göransson
Kassör	Nils Petter Palmefors
Ledamot	Endre Fabo
Ledamot	Per Fröberg
Ledamot	Anneli Hjort
Suppleant	Christel Löfvendahl Victor Pege Alexandra Bergkvist
Revisor	Katarina Nyberg, extern revisor Harald Stier, intern revisor
Revisorssuppleant	Ping Wang
Valberedning	Amin Kebaili Blenda Göransson

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Under räkenskapsåret har styrelsen haft nio protokollförda styrelsemöten. Föreningen höll ordinarie årsstämma 3:e maj 2018.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm, Nebulosan 13
Adress:	Västmannagatan 55, 55A
Byggår:	1885-1887
Taxeringsvärde:	39 142 000kr varav byggnadsvärde 14 738 000kr
Lägenhetsfördelning:	24 lägenheter och två lokaler i en huskropp
Total boyta:	1 548 m ²
Fastighetens areal:	807 m ²

Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	12 st
2 rum och kök	4 st
3 rum och kök	8 st

Lokaler	2 st
---------	------

Händelser under och efter räkenskapsåret

Arvoden

Till styrelseledamöterna har utbetalats styrelsearvoden om totalt 24 000 kronor, enligt den fördelningsprincip som beslutades om vid årsmötet 2005.

Medlemsinformation - hemsida

På föreningens hemsida www.vastmannagatan55.se finns bland annat stadgar, årsredovisningshandlingar, ordningsregler och kontaktuppgifter, samt en lista med fakta om vårt specifika hus och lite allmän information om livet i en bostadsförening.

Överlåtelse och nya medlemmar

Under året har följande nya medlemmar antagits i samband med överlåtelse av andelar i föreningen: Christel Löfvendahl och Kim Laakso (lgh 19).

Bergvärme

Styrelsen har under året inhämtat information och budgetoffert kring installation av bergvärme som ett möjligt alternativ till nuvarande fjärrvärmeanläggning. Vid utvärdering, befanns kostnaden vara för hög i förhållande till de besparingar som skulle kunna göras, bland annat på grund av att nuvarande el-installation inte räcker till för att försörja aggregatet med tillräcklig effekt. Styrelsen beslutade därför att inte gå vidare i detta skede.

Ventilation och fläktar

Tidigare påtalade problem med fläktkanalerna i några lägenheter i gårdshuset har åtgärdats under året.

Trapphus, el och dörrar

Styrelsen har ännu ej initierat målning av dörrarna på grund av att trapphusen är relativt slitna, speciellt i gathuset, och att el-dragningen i trapphusen efter besiktning bedöms behöva åtgärdas eftersom den är gammal och dessutom inte alltid så vacker.

Offerter för omdragning av el i trapphusen är under inhämtande och därefter vidtar en total renovering av trapphusen, entréportalen och dörrar. Utkast till färgsättningsförslag är under framtagande och medlemmarnas synpunkter kommer att inhämtas innan igångsättning under 2019.

Föreningens ekonomi

Styrelsen konstaterar att föreningens ekonomi är god, och har därför beslutat att ej höja avgifterna inför 2019.

Notera dock att i samband med att föreningen drar igång en eventuell renovering av trapphusen etc. kan frågan om avgiftshöjningar komma att aktualiseras på nytt.

Förvaltare

Styrelsen har tecknat ett avtal med en ny ekonomisk förvaltare, Conzignus Hem och Fastighet Förvaltning AB, som tar över 1/7 2019.

Kodlås och porttelefon

Styrelsen har under hösten 2018 påbörjat en utredning angående ett nytt system för porttelefon och dörröppning då det nuvarande har en bristfällig funktion och är väldigt slitet. Mer information kommer vartefter det blir aktuellt att byta.

Eget kapital

	<i>Insatser / Upplåtelseavgifter</i>	<i>Reservfond & Uppskriv.fond</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 495 675	600 239	1 168 019	-9 895 048	68 332
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				68 332	-68 332
Fondavsättning enligt stämmobeslut			120 000	-120 000	
Årets resultat					103 714
Vid årets slut	11 495 675	600 239	1 288 019	-9 946 716	103 714

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	<i>Belopp i kr 2014</i>
Nettoomsättning	1 155 160	1 150 939	1 089 076	1 004 596	1 185 528
Resultat efter finansiella poster	103 714	68 332	-8 468 712	-345 328	-59 183
Resultat i % av nettoomsättningen	9,0	5,9	-777,6	-34,4	-5,0
Soliditet, %	73,5	72,6	70,1	89,9	90,1
Balansomslutning	4 816 958	4 736 858	4 806 594	13 162 404	13 528 995

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	486	480	463	415	516
Lån *)	145	149	152	155	307
Gemensam elkostnad	28	22	21	21	31
Värmekostnad	173	174	173	162	155
Vattenkostnad	31	29	28	18	31
Renhållningskostnad	27	27	31	30	29

*) Från och med 2014 avser detta endast de lån som belastar föreningens kostnader. Låneskuld för reverser är inte upptagna.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-9 946 716
årets resultat	<u>103 714</u>
Totalt	-9 843 002

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde	120 000
balanseras i ny räkning	<u>-9 963 002</u>
Summa	-9 843 002

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 155 160	1 150 939
Övriga rörelseintäkter		17 424	19 878
Summa rörelseintäkter		1 172 584	1 170 817
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-794 501	-833 852
Personalkostnader	4	-32 083	-30 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-224 348	-224 348
Summa rörelsekostnader		-1 050 932	-1 089 059
Rörelseresultat		121 652	81 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 938	-13 439
Summa finansiella poster		-17 938	-13 426
Resultat efter finansiella poster		103 714	68 332
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		103 714	68 332
Skatter		0	0
Årets resultat		103 714	68 332

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 275 094	3 499 442
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 275 094	3 499 442
Summa anläggningstillgångar		3 275 094	3 499 442
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	693 083	699 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 782	40 685
Summa kortfristiga fordringar		742 865	740 055
Kassa och bank			
Kassa och bank		798 999	497 361
Summa kassa och bank		798 999	497 361
Summa omsättningstillgångar		1 541 864	1 237 416
SUMMA TILLGÅNGAR		4 816 958	4 736 858

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 380 000	7 380 000
Upplåtelseavgifter		4 115 675	4 115 675
Uppskrivningsfond		600 239	600 239
Reservfond och fond fastighetsunderhåll		1 288 019	1 168 019
Summa bundet eget kapital		<u>13 383 933</u>	<u>13 263 933</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 946 716	-9 895 048
Årets resultat		103 714	68 332
Summa fritt eget kapital		<u>-9 843 002</u>	<u>-9 826 716</u>
Summa eget kapital		<u>3 540 931</u>	<u>3 437 217</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	882 340	887 340
Summa långfristiga skulder		<u>882 340</u>	<u>887 340</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 000	5 000
Leverantörsskulder		168 556	113 915
Övriga skulder		63 407	53 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	156 724	239 610
Summa kortfristiga skulder		<u>393 687</u>	<u>412 301</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 816 958</u>	<u>4 736 858</u>

Årsavgiftsgrundande förhållanden

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	1 155 160	1 150 939
Övriga intäkter	17 424	19 878
Drift-, administrations- och personalkostnader	-826 583	-864 711
Räntekostnader netto (utgiftsränta/inkomstränta)	-17 938	-13 426
Amortering	-20 000	-20 000
Resultat	308 063	272 680
Summa	308 063	272 680

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>ÅR</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	40
-Förbättringsarbete	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Månadsavgifter	752 316	743 360
Lokalhyror	329 244	320 824
Förrådslokaler	4 800	4 800
Utdebitering fastighetsskatt	21 898	21 898
Tv-avgifter	46 935	60 044
Öresutjämning	-33	13
	1 155 160	1 150 939

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
EI	43 197	34 472
Värme	267 080	269 384
Vatten och avlopp	47 567	45 318
Renhållning, sophantering	41 507	41 032
Fastighetsskötsel inhyrd	38 412	37 368
Trappstädning inhyrd	49 968	39 271
Reparation och underhåll	38 596	79 441
Underhåll gård & park	530	12 500
Övriga driftskostnader	3 604	1 862
Hisskostnader	13 862	12 889
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	59 508	58 980
Fastighetsförsäkringar	44 442	53 648
Serviceavtal	0	7 500
Bredband, Kabel-TV	49 432	69 978
Planerat underhåll	26 250	0
Övriga föreningskostnader	5 835	9 385
Administrationskostnader	39 495	38 028
Extern revisionskostnad	14 978	15 547
Bankkostnader	2 940	2 770
Övriga främmande tjänster	2 818	0
Föreningsavgifter	4 480	4 479
Summa	794 501	833 852

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	25 000	24 000
Sociala kostnader	7 083	6 859
	32 083	30 859

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 456 220	5 456 220
	<u>5 456 220</u>	<u>5 456 220</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 956 778	-1 732 430
-Årets avskrivning enligt plan	-224 348	-224 348
	<u>-2 181 126</u>	<u>-1 956 778</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 275 094	3 499 442
Bokfört värde byggnader	2 739 094	2 963 442
Bokfört värde mark	536 000	536 000
	<u>3 275 094</u>	<u>3 499 442</u>
Taxeringsvärde byggnader	14 738 000	14 738 000
Taxeringsvärde mark	24 404 000	24 404 000
	<u>39 142 000</u>	<u>39 142 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	114 082	114 082
Vid årets slut	<u>114 082</u>	<u>114 082</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-114 082	-114 082
Vid årets slut	<u>-114 082</u>	<u>-114 082</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Saldo skattekonto	28 410	28 410
Övriga fordringar	0	5 759
Skattefordringar	673	1 201
Revers lgh 12	156 000	156 000
Revers lgh 6	508 000	508 000
	<u>693 083</u>	<u>699 370</u>

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	3 mån	1,65%	225 000	230 000
Stadshypotek (Revers lgh 6)	3 mån	1,65%	506 730	506 730
Stadshypotek (Revers lgh 12)	2020-09-01	1,15%	155 610	155 610
			887 340	892 340
Varav kortfristig del 1 år			-5 000	-5 000
Kvarstående långfristig del			882 340	887 340
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-20 000	-20 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			862 340	867 340



Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 530 409	8 530 409

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 710	1 086
Förutbetalda intäkter	105 600	114 896
Övriga upplupna kostnader	49 414	123 628
	156 724	239 610

Underskrifter

Stockholm 2019-03-11

 Peter Göransson
 Styrelseordförande

 Endre Fabo



 Nils Petter Palmefors


 Anneli Hjort


 Per Fröberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2019.


 Katarina Nyberg
 Auktoriserad revisor


 Harald Stier
 Intern revisor