

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ässjan 8

716405-7304

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ässjan 8, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna och uthyrning av lägenheter. Föreningen omfattar 22 bostadsrättslägenheter samt 2 hyreslägenheter. Vid årets utgång var 22 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 hyresrätter uthyrda.

Den totala boytan är cirka 2 030 kvm.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2018-03-22 haft följande utseende:

Karolina Sikorski André	ordförande
Mette Ståhlgren	ledamot, vice ordförande
Kjell Thorell	ledamot, sekreterare
Carl Ullström	ledamot, kassör
Leif Dufwa	ledamot
George André	suppleant
Christer Wadelius	suppleant

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och styrelsen har en styrelseansvarsförsäkring.

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Ulrika Rasmuson	revisor
Lars Grönlund	revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Stefan Ståhlgren	sammankallande
Maria Linder	

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BEJO AB.

Den tekniska förvaltningen av huset och vice-värdbestyr har skötts av Anders Linder.

Händelser under året

Årsmöte hölls den 22 mars 2018.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Inga bostadsrättslägenheter har bytt ägarförhållande under verksamhetsåret.

Den bättringsmålning av trapphusen, som påbörjades i slutet av december 2017, slutfördes under januari månad.

Ett nytt portlås, A66, installerades under februari månad vid 51: ans entréport.

Under mars månad renoverades (målades) källarväggar, källargolv samt pannrummets väggar och golv.

Under april månad renoverades tvättstugan och toaletten i anslutning till tvättstugan. Målning av tak och väggar, nytt kakel på väggarna, nytt klinkergolv, ny tvättho, nya bänkar och ledbelysning i tvättstugan samt nytt porslin och tvättho på toaletten. Kostnaden för renoveringen blev tyvärr högre än kalkylerat p.g.a. en ofrånkomlig asbestsanering av tvättstugegolvet.

Lördagen den 21 april genomfördes en gemensam vårstädning av trädgården. Uppslutningen var god och resultatet bra.

Fredagen den 8 juni anordnades sedvanlig gårdsfest på innergården. I stort sett ingen uppslutning alls, endast tre personer.

Under september månad säger föreningen upp avtalet med den ekonomiska förvaltaren BEJO AB. Avtalet upphör den 31 december 2018.

Avtal med ny ekonomisk förvaltare, Fastighetsägarna, från 1 januari 2019 sluts under september månad.

Företaget Två Smålänningar anlitas för skötsel av föreningens trädgård under perioden maj till oktober 2018. Under september månad sa föreningen upp avtalet för 2019 med Två Smålänningar.

Lördagen den 27 oktober anordnades gemensam städdag. De flesta av föreningens lägenheter var representerade. I anslutning till arbetet bjöd föreningen på grillkorv, läsk mm på innergården.

Under november månad anlitas företaget Ascensa för en fastighetsbesiktning och utfärdande av ett förslag till långsiktig underhållsplan för föreningen. Förslaget till underhållsplan från Ascensa presenterades för styrelsen den 6 december.

Företaget Ascensa anlitas även för utfärdande av energideklartion för föreningen. Energideklarationen beräknas vara färdigställd i början av nästa år.

Månadsavgiften har under 2018 varit oförändrad jämfört med 2017.

Styrelsen beslutade under oktober månad att i ett första steg höja månadsavgiften med 25% gällande från den 1 januari 2019. Beslut om ytterligare justering (steg 2) kommer att ske under verksamhetsåret 2019. Orsaken till justeringen av månadsavgiften är att dessa idag inte täcker föreningens årligen löpande driftkostnader.

2018 års hyresförhandlingar med föreningens hyresgäster påbörjades under september månad 2017 och vid verksamhetsårets slut var hyresförhandlingen klar för en av de två hyreslägenheterna. Hyran för lägenhet nr 2 höjdes med 3 % fr.o.m. den 1 januari 2018. För lägenhet nr 18 blev det ingen hyreshöjning 2018.

2019 års hyresförhandlingar är klara. Oförändrad hyra för lägenhet nr 2 i enlighet med tidigare beslut. Höjning av hyran med 3,1% för lägenhet nr 18 fr.o.m. den 1 januari 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och styrelsen har en styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsearvode för verksamhetsåret har utgått med 999 kr var till alla ordinarie styrelseledamöter och vice värd. Styrelsesuppleanter, revisor och revisorsuppleant har avstått från arvode.

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till balans- och resultaträkningar.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	643 329	649 377	644 231	857 784
Resultat efter finansiella poster	-500 846	-559 753	-265 856	-11 018
Soliditet, %	99	98	99	92

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 819 608	8 144 122	1 648 670	-1 991 785
Avsättning till fond för yttre underhåll			175 000	-175 000
Årets resultat				-500 846
	6 819 608	8 144 122	1 823 670	-2 667 631

Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-2 166 785
årets resultat	-500 846
Totalt	-2 667 631
disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll	175 000
överföring till balanserat resultat	-2 842 631
Totalt	-2 667 631

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		406 013	407 820
Hysesintäkter, bostäder		234 192	230 880
Övriga intäkter		<u>3 124</u>	<u>10 677</u>
Nettoomsättning		643 329	649 377
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 109 280	-1 175 956
Avskrivning byggnad	2	-19 699	-18 794
Avskrivning byggnadsinventarier	3	<u>-37 114</u>	<u>-37 114</u>
Rörelseresultat		-522 764	-582 487
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		22 133	22 860
Räntekostnader		<u>-215</u>	<u>-126</u>
Resultat efter finansiella poster		-500 846	-559 753
Resultat före skatt		<u>-500 846</u>	<u>-559 753</u>
Årets resultat		<u>-500 846</u>	<u>-559 753</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	2	8 824 094	8 391 343
Byggnadsinventarier	3	248 631	285 745
Inventarier	4	-	-
		<u>9 072 725</u>	<u>8 677 088</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 072 725</u>	<u>8 677 088</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>96 599</u>	<u>80 696</u>
		96 599	80 696
<i>Kassa och bank</i>		<u>5 117 578</u>	<u>6 140 342</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 214 177</u>	<u>6 221 038</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 286 902</u>	<u>14 898 126</u>

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>			
Insatskapital		6 819 608	6 819 608
Upplåtelseavgifter		8 144 122	8 144 122
Fond för yttre underhåll		1 823 670	1 648 670
		<hr/>	<hr/>
		16 787 400	16 612 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 166 785	-1 432 032
Årets resultat		-500 846	-559 753
		<hr/>	<hr/>
		-2 667 631	-1 991 785
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		14 119 769	14 620 615
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 380	125 275
Skatteskulder		57 411	26 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 342	125 791
		<hr/>	<hr/>
		167 133	277 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<hr/>	<hr/>
		14 286 902	14 898 126

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,2 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Städning	23 855	25 100
Hiss	12 400	13 754
Tvättstuga	5 885	-
Gård	46 592	50 445
Undercentral	-	23 125
Reparation och underhåll	279 647	322 761
Elavgifter	30 546	28 931
Uppvärmning	242 859	220 788
Vatten och avlopp	36 928	41 804
Sophämtning	33 592	32 140
Fastighetsförsäkringar	26 098	24 756
Tomträttsavgäld	277 700	277 700
Kabel-TV	2 053	2 023
Övriga fastighetskostnader	3 333	10 123
Fastighetsavgift	30 751	30 245
Styrelsearvoden	7 600	20 299
Revisionsarvoden	-1 000	-
Ekonomisk förvaltning	35 495	34 752
Övriga förvaltningskostnader	14 946	17 210
Summa	1 109 280	1 175 956

Not 2 Byggnad och mark

Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten Ässjan 8 i Stockholms kommun.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	9 397 006	9 397 006
Värdehöjande reparation	452 450	
Ingående avskrivning enligt plan	-1 005 663	-986 869
Årets avskrivning enligt plan	-19 699	-18 794
Utgående bokfört värde	8 824 094	8 391 343
Taxeringsvärde	57 800 000	57 800 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	432 617	176 992
Årets inköp		255 625
Ingående avskrivningar enligt plan	-146 872	-109 758
Årets avskrivning enligt plan	-37 114	-37 114
Utgående bokfört värde	248 631	285 745

Not 4 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	5 619	5 619
Ingående avskrivning enligt plan	<u>-5 619</u>	<u>-5 619</u>
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		350 000
Årets amortering		<u>-350 000</u>
Utgående bokfört värde		-
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		900 000
Årets amortering		<u>-900 000</u>
Utgående bokfört värde		-
Summa utgående bokfört värde	<u>-</u>	<u>-</u>

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar (2 000 000 kronor)		-

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2019- -

Karolina Sikorski André

Mette Ståhlgren

Kjell Thorell

Carl Ullström

Leif Dufwa

Min revisionsberättelse har avgivits 2019- -

Ulrika Rasmuson
Revisor