

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-21. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Handpenningen 1	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

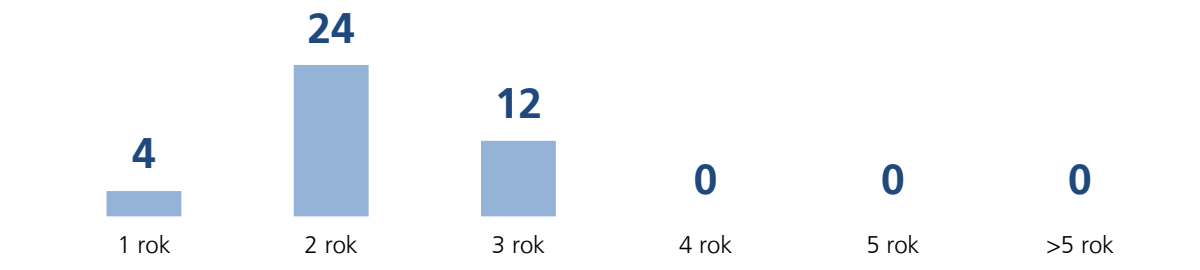
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 181 m², varav 2 143 m² utgör lägenhetsyta och 38 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	13 m ²	
Förråd	5 m ²	
Förråd	8 m ²	
Förråd	7 m ²	
Fd styrelserum	22 m ²	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Översyn av plåtdetaljer yttertak	2017
Installation av frånluftsåtervinning	2013
Byte av ventilatonsfläktar	2012
Nytt avlopp mellan port 20-22	2012
Relining av ventilationsrör	2011
Byte av balkonger	2009
Byte badrumsfönster	2007
Omputsning av fasad	1996
Rörstambyte	1995
Elstambyte	1995

Planerat underhåll	År
Byte av portar	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Global städ
Snöröjning	MIFA
Tekniskt förvaltning/ventilation	Aircano

Föreningens ekonomi

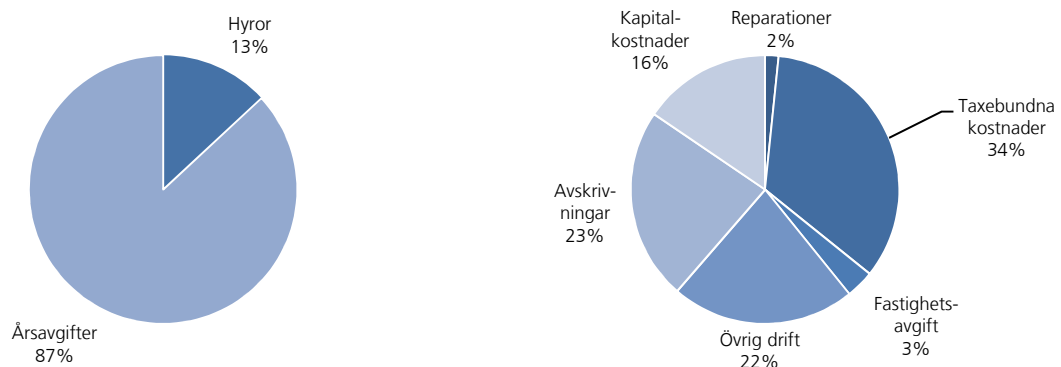
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 473 329	2 063 797
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 875 614	1 840 909
Finansiella intäkter	8	6
Minskning kortfristiga fordringar	28 073	691
Ökning av kortfristiga skulder	0	25 606
	1 903 695	1 867 212
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	982 556	1 050 059
Finansiella kostnader	249 179	307 621
Minskning av långfristiga skulder	0	1 100 000
Minskning av kortfristiga skulder	66 882	0
	1 298 617	2 457 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 078 407	1 473 329
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	605 078	-590 468

*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 1 337 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

Vi har under året haft 2 städdagar en på våren och en på hösten.

Ändring av stadgar genomförd med 2 på varandra följande stämmor, ordinarie stämma 2018-05-21 och extrastämma 2018-10-21.

Ny hyresgäst i "gamla styrelserummet" från 2018-08-01.

Påbörjat arbete med ny Energideklaration.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	827	810	802	792
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 169	1 160	1 156	957
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 705	6 705	7 263	8 531
Elkostnad/m ² totalyta	63	58	52	52
Värmekostnad/m ² totalyta	132	118	124	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	141	159	182
Soliditet (%)	67	67	65	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	272	95	302	159
Nettoomsättning (tkr)	1 876	1 841	1 824	1 815

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 143 m² bostäder och 38 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	23 885 881	0	0	23 885 881
Upplåtelseavgifter	4 887 234	0	0	4 887 234
Ack kostnad för nyupplåtelse	-77 311	0	0	-77 311
Fond för yttre underhåll	1 062 335	536 277	0	526 058
S:a bundet eget kapital	29 758 139	536 277	0	29 221 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 162 176	-536 277	95 355	-1 721 254
Årets resultat	272 441	272 441	-95 355	95 355
S:a ansamlad förlust	-1 889 735	-263 836	0	-1 625 899
S:a eget kapital	27 868 404	272 441	0	27 595 963

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	272 441
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 625 899
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-536 277
summa balanserat resultat	-1 889 735

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 889 735
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 875 614	1 840 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1
Summa rörelseintäkter		1 875 614	1 840 909
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-818 779	-884 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 296	-107 494
Personalkostnader	Not 6	-59 481	-58 561
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-371 446	-387 881
Summa rörelsekostnader		-1 354 002	-1 437 939
RÖRELSERESULTAT		521 612	402 970
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		8	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 179	-307 621
Summa finansiella poster		-249 171	-307 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		272 441	95 355
ÅRETS RESULTAT		272 441	95 355

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 39 367 705	39 737 791
Maskiner	Not 9 0	1 361
Summa materiella anläggningstillgångar	39 367 705	39 739 151
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 367 705	39 739 151
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 084	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 035 780	1 460 133
Summa kortfristiga fordringar	2 037 864	1 460 133
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	64 727	65 453
Summa kassa och bank	64 727	65 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 102 591	1 525 586
SUMMA TILLGÅNGAR	41 470 297	41 264 738

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 695 804	28 695 804
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 062 335	526 058
Summa bundet eget kapital		29 758 139	29 221 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 162 176	-1 721 254
Årets resultat		272 441	95 355
Summa fritt eget kapital		-1 889 735	-1 625 899
SUMMA EGET KAPITAL		27 868 404	27 595 963
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 609 926	13 214 889
Summa långfristiga skulder		8 609 926	13 214 889
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 604 963	0
Leverantörsskulder		101 260	107 533
Skatteskulder		76 800	105 940
Övriga skulder		27 332	26 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	181 612	213 511
Summa kortfristiga skulder		4 991 967	453 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 470 297	41 264 738

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.

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Värmepump	30 år	30 år
Takaggregat	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 630 210	1 597 297
Hyror bostäder	220 692	217 598
Hyror lokaler	24 699	25 908
Öresutjämning	13	105
	1 875 614	1 840 908

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	1
	0	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	45 608	44 586
	Fastighetskötsel beställning	0	1 121
	Snöröjning/sandning	21 438	18 000
	Städning entreprenad	69 243	67 700
	Städning enligt beställning	2 570	0
	Gård	1 916	3 162
	Brandskydd	595	0
		141 370	134 569
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	9 386	698
	Tvättstuga	1 409	42 964
	Entré/trapphus	0	2 575
	Värmeanläggning/undercentral	12 825	65 433
	Ventilation	0	18 271
	Elinstallationer	1 895	0
	Tak	0	15 756
		25 515	145 697
	Taxebundna kostnader		
	El	137 534	126 214
	Värme	288 777	257 954
	Vatten	64 746	61 892
	Sophämtning/renhållning	47 947	46 890
	Grovsopor	7 645	7 524
		546 649	500 474
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 545	40 532
	Kabel-TV	6 870	6 782
	Bredband	2 040	2 040
		50 455	49 354
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 790	53 910
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	818 779	884 004
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	500
	Tele- och datakommunikation	483	463
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Föreningskostnader	1 238	1 600
	Fritids- och trivselkostnader	86	1 687
	Förvaltningsarvode	90 497	87 210
	Administration	3 112	3 178
	Konsultarvode	2 681	7 181
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 350	5 250
		104 296	107 494

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 499	44 799
	Sociala kostnader	13 982	13 762
		59 481	58 561
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	294 033	294 033
	Förbättringar	76 053	77 519
	Maskiner	1 361	16 329
		371 446	387 881
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 379 963	41 379 963
	Utgående anskaffningsvärde	41 379 963	41 379 963
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 642 172	-1 270 621
	Årets avskrivningar enligt plan	-370 085	-371 551
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 012 258	-1 642 172
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 367 705	39 737 791
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 776 835	12 776 835
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 131 000	22 131 000
	Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
		33 731 000	33 731 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	33 600 000
	Lokaler	131 000	131 000
		33 731 000	33 731 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	131 206	131 206	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	131 206	131 206	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-129 845	-113 516	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 360	-16 329	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-131 205	-129 845	
	Redovisat restvärde vid årets slut	1	1 361	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	-5 562	52 257	
	Skattefordran	27 662	0	
	Klientmedel hos SBC	2 013 680	1 407 876	
		2 035 780	1 460 133	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	526 058	424 865	
	Reservering enligt stadgar	536 277	101 193	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 062 335	526 058	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Swedbank	1,290 %	4 604 963	4 604 963
	Swedbank	1,850 %	4 404 963	4 404 963
	Swedbank	2,020 %	4 204 963	4 204 963
	Summa skulder till kreditinstitut		13 214 889	13 214 889
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 604 963	0
			8 609 926	13 214 889

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 214 889 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 614 889	18 614 889

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	28 263	51 660
	Avgifter och hyror	153 349	161 851
		181 612	213 511

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2019

Michael Ljung
Ledamot

Maria Nilsson
Ledamot

Mette Poulsen
Ledamot

Ulf Strömquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Monica Åkesdotter
Intern revisor