

K

Årsredovisning för

Brf. Sonetten 2
769608-0261

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

Rd
ac

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sonetten 2 (769608-0261) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Stefan Kolic	Ordförande
Liselotte Karlgren	Ledamot/Sekreterare
Jakob Springfeldt	Ledamot
Alexander Arana	Ledamot
Mineirji Elias	Suppleant

Styrelsen väljs på ordinarie föreningsstämma fram till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Föreningens firma tecknas av 2 i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB. Ingen utsedd revisorssuppleant valdes utan ovannämnda firma tillhandahåller detta vid behov.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Linnéa Furberg och Berit Lindén sammankallande.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-28. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar varav två genom ombud.





Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sonetten 2 i Solna kommun omfattande adressen Virebergsvägen 5. Fastigheten byggdes år 1954. Bostadsrättsföreningen Sonetten 2 bildades 2002 och fastigheten förvärvades 2005. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Svenska Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 27 lägenheter har inga överlåtit under året.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
27	lägenheter, bostadsrätt	2 386
6	garageplatser, hyresrätt	
11	p-platser, hyresrätt	

Enligt taxeringsbeskedet 2013 är den totala ytan 2 476 kvm, varav 2 386 utgör lägenhetsyta och 90 kvm utgör lokalyta. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 43 404 tkr varav byggnadsvärdet är 19 388 tkr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Inga avgiftshöjningar har skett under 2018. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är ca 624 kr per kvm.

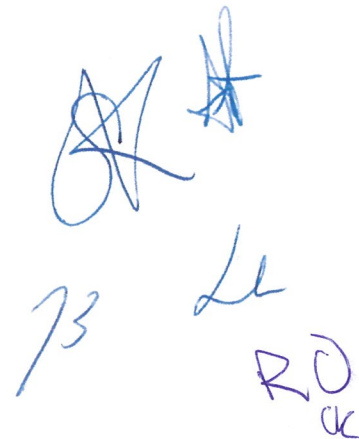
Lån

Under 2018 amorterades 400 tkr.

Budget för år 2019

Budgeten är lagd med ett planerat resultat på 42 tkr.

Det finns beslut om att avsätta ca. 40 tkr för nytt kodlås och ca. 60 tkr för utebelysning samt renovering av räcken utomhus mm. Totalt 100 tkr vilket är budgeterat. Budgeten ger ett positivt betalningsnetto på ca. 97 tkr inkl. planerad amortering om 500 tkr.


73
LH
RO
CK

Väsentliga händelser under året

Under 2018 fortsatte arbetet med att färdigställa tomten samt renovering av trapphuset utfördes. Genomförd mätning av radonhalter, med godkända nivåer. Genomförd OVK, med godkända värden.

Ombyggnad och underhåll

Renovering av trapphus.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2006	Hissrenovering
2008	Stambyte färdigt
2009	Fastighetens elcentraler och elstigar bytta
2012	Nya energieffektiva armaturer i trapphus
2014	Ny fjärrvärmväxlare installerad
2014	Taket målades om
2014	Nytt fastighetsnät för TV- och bredbandstjänster
2015	Byte av fönster
2015	Renovering av fasad
2015	Renovering av balkonger
2015	Anläggning av parkeringsplatser
2016	Renovering av torkrum
2016	Installation av torkskåp
2016	Påbörjat anläggningsarbete av tomten
2017	Renovering av källare och övriga tvätt utrymmen
2017	Anläggning av uteplats inkl. ny grill.
2017	Renovering av fläktmotor samt allmän rengöring av ventilationstrummor.
2018	Renovering av trapphus

Förväntad framtida utveckling

Enligt vår underhållsplan och ekonomiska plan.

Framtida underhåll

Renovering av ventilation – ej aktuellt i om bra och godkända värden genom utförd OVK.


Handwritten signatures and initials in blue ink, including "75", "R0", and "OK".


Flerårsöversikt


	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 820	1 823	1 818	1 683
Rörelseresultat	-156	-137	315	-5 950
Resultat efter fin. poster (tkr)	-400	-399	-25	-6 344
Balansomslutning (tkr)	41 073	41 946	42 311	42 814
Fond för yttre underhåll (tkr)	276	138	-	1 008
Soliditet (%)	53,3	53,2	54	53


Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	29 833 395	3 199 157	137 751	-10 462 725	-398 834	22 308 743
<i>Res. disposition enl. stämman :</i>						
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			137 751	-137 751		
Balanserat i ny räkning				-398 835	398 834	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-399 727	-399 727
Belopp vid årets utgång	29 833 395	3 199 157	275 502	-10 999 311	-399 727	21 909 016









Resultatdisposition - förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-10 999 311
Årets resultat	-399 727
Totalt	-11 399 038
Avsättning till yttre fond	137 751
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-11 536 789
Summa	-11 399 038

Styrelsen föreslår att utnyttja Fond för yttre underhåll i sin helhet till genomfört underhåll och därmed minska den ackumulerade förlusten.

Resultatet disponeras så att i ny räkning överförs - 11 399 038

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

75 ll

RD
CK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 820 163	1 822 598
Övriga rörelseintäkter	3	10 330	-
Summa rörelseintäkter		1 830 493	1 822 598
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 366 873	-1 316 626
Övriga externa kostnader	5	-31 115	-61 901
Personalkostnader och arvoden	6	-30 634	-25 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-558 174	-555 036
Summa rörelsekostnader		-1 986 796	-1 959 190
Rörelseresultat		-156 303	-136 592
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 484	-262 262
Summa finansiella poster		-243 426	-262 243
Resultat efter finansiella poster		-399 729	-398 835
Resultat före skatt		-399 729	-398 835
Årets resultat		-399 727	-398 834

[Handwritten signature]

75 Le

*RD
OK
OK*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 870 374	41 415 522
Inventarier, maskiner och installationer	8	51 312	48 649
Summa materiella anläggningstillgångar		40 921 686	41 464 171
Summa anläggningstillgångar		40 921 686	41 464 171
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18	-
Övriga fordringar		101 028	432 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 023	49 037
Summa kortfristiga fordringar		151 069	481 804
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		372	372
Summa kassa och bank		372	372
Summa omsättningstillgångar		151 441	482 176
SUMMA TILLGÅNGAR		41 073 127	41 946 347

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 032 552	33 032 552
Fond för yttre underhåll		275 502	137 751
Summa bundet eget kapital		33 308 054	33 170 303
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 999 311	-10 462 725
Årets resultat		-399 727	-398 834
Summa fritt eget kapital		-11 399 038	-10 861 559
Summa eget kapital		21 909 016	22 308 744
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 800 000	19 200 000
Summa långfristiga skulder		18 800 000	19 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		85 573	105 457
Skatteskulder		51 332	84 081
Övriga skulder		4 900	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 306	243 565
Summa kortfristiga skulder		364 111	437 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 073 127	41 946 347

75 Le
 BP
 ac

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:


<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	17 728 189	0,83%
Stambyte	11 111 068	3%
Hissbyte	373 125	4%
Markanläggning	994 774	5%
	<hr/>	
	30 207 156	
Maskiner	98 971	10%
Mangel	15 689	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.


75 Le RO
ac

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 563 600	1 563 600
Hyror	255 660	255 660
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	903	3 348
Övriga hyresintäkter	-	-10
	1 820 163	1 822 598

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övrigt	10 330	-
Summa	10 330	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	19 556	3 421
Städning	15 684	15 194
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 806	-
Trädgårdsskötsel	17 627	37 745
Sotning	4 312	-
Reparationer	62 864	55 494
El	56 088	49 826
Uppvärmning	318 682	316 712
Vatten	42 628	45 868
Sophämtning	28 531	26 363
Försäkringspremie	30 189	29 767
Fastighetsavgift bostäder	36 099	35 505
Fastighetsskatt lokaler	7 170	7 170
Övriga fastighetskostnader	17 690	11 344
Kabel-tv/Bredband/IT	88 353	90 221
Förvaltningsarvode ekonomi	62 333	60 194
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 074
Panter och överlåtelser	455	3 794
Övriga externa tjänster	10 272	7 009
	835 339	796 701
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	19 800	28 750
Hissar	52 438	-
Byggnad	-	45 283
Gård	-	153 003
Övrigt	459 296	292 889
	1 366 873	1 316 626
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 366 873	1 316 626

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	2 365	2 151
Konsultarvode	-	35 625
Revisionarvode	28 750	24 125
Summa	31 115	61 901

Not 6 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2018	2017
Styrelsearvode	24 000	19 500
Sociala kostnader	6 634	6 127
	30 634	25 627

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 728 189	17 728 189
-Ombyggnad	11 484 193	11 484 193
-Mark	15 785 533	15 785 533
-Markanläggning	994 774	994 774
	45 992 689	45 992 689
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 577 167	-4 032 019
-Årets avskrivning enligt plan	-545 148	-545 148
	-5 122 315	-4 577 167
Redovisat värde vid årets slut	40 870 374	41 415 522
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 058 000	23 058 000
Mark	22 859 000	22 859 000
	45 917 000	45 917 000
Bostäder	45 200 000	45 200 000
Lokaler	717 000	717 000
	45 917 000	45 917 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	98 971	98 971
-Nyanskaffningar	15 689	-
	<u>114 660</u>	<u>98 971</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-50 322	-40 434
-Årets avskrivning enligt plan	-13 026	-9 888
	<u>-63 348</u>	<u>-50 322</u>
Redovisat värde vid årets slut	51 312	48 649

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank		0,83%	4 100 000		4 500 000
Swedbank	2022-03-25	1,63%	5 000 000		5 000 000
Swedbank	2020-08-25	1,52%	5 000 000		5 000 000
Swedbank	2021-08-25	1,06%	4 700 000		4 700 000
			<u>18 800 000</u>		<u>19 200 000</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>19 950 000</u>	<u>19 950 000</u>
Summa ställda säkerheter	19 950 000	19 950 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

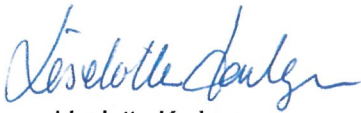
Solna 2019 - 04 - 03



Stefan Kolic
Ordförande



Alexander Arana



Liselotte Karlgren



Jakob Springfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor

R
C
ac