

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torkhästen 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning i fastigheten Torkhästen 6, Stensällsvägen 13 Stora Essingen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987 då även fastigheten förvärvades. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992. Föreningens nuvarande stadgar antogs 2012.

Fakta om vår fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten 1987. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för person eller saksador. Fastigheten byggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 458 kvadratmeter, varav 368 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 90 kvadratmeter utgör lokalyta. Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt och 1 lokal med hyresrätt. Av lägenheterna är 6 stycken 1:or, 2 stycken 2:or och 1 stycken 3:a. I flera lägenheter överensstämmer inte verkliga ytor jämfört med i lägenhetsförteckningen angivna ytor, bland annat på takvåningen där tidigare förråd byggts in i lägenheterna.

Förvaltning

Under 2019 har förvaltning, ekonomisk redovisning respektive lägenhetsförteckning hanterats av styrelsen och föreningens medlemmar. Styrelsen uppdaterar löpande föreningens underhålls och renoveringsplan av fastigheten. Under året har reparation gjorts av tak till följd av takläcka vid oväder. Service av bergvärmepump har genomförts. Inga övriga större fastighetsförbättringar eller renoveringsarbeten har utförts under 2019.

Byggnadens tekniska status och utförda underhållsarbeten

Styrelsen bedömer att fastigheten är i gott skick. Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande i takt med att underhållsbehov identifieras. 2019 genomfördes reparation av tak till följd av vattenläcka. 2018 genomfördes radonmätning med godkänt resultat. Under 2016 monterades säkerhetsdörr in till källaren och ommålning och byte av armaturer i trapphus och källare, byte av el i trapphus och till armatur utomhus. 2015 investerade föreningen i balkongsskydd till samtliga balkonger. Under 2014 helrenoverades tvättstugan inklusive nya tvättmaskiner och torkskåp. Under 2012 genomfördes en omfattande renovering av fastigheten med omläggning av tak med nya läkt och takpannor, plåtarbeten, montering av taksäkerhet och snörasskydd. Arbetet omfattade även omgjutning av och nya balkongräcken, lagning, omputsning och färgning av fasad samt målning av fönster, byte av fönsterbrädor och inköp av ny ytterdörr till källaren. I samband med renoveringen genomfördes även nybyggnation av 4 balkonger och en fransk balkong. Eluttag och elskåp i lägenheterna är av varierande ålder och kvalitet, beroende på om det har bytts vid renovering av respektive medlem. Eldragningen i lägenheterna byttes 2006. Styrelsen bedömer att byggnaden i stort är i gott skick.

Vardagsunderhåll sker i egen regi, kontinuerligt och efter bedömt behov, främst genom anlitade av för ändamålet lämplig fackkunnig. Fastigheten är energideklarerad. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under år 2007. Föreningens medlemmar ansvarar på rullande schema för gräsklippning, skottning och enklare löpande underhåll. Trappstädning utförs för närvarande av en extern städfirma.

Investeringar/ underhållsarbeten

2019	Reparation av tak efter vattenläcka
2018	Radonmätning med godkänt resultat
2016	Inmontering säkerhetsdörr källardörren, målning av trapphus, byte av armaturer och elarbeten
2015	Inköp av balkongsskydd
2014	Renovering av tvättstuga och nya maskiner
2013	Inköp av en ny tvättmaskin
2012	Nyläggning av tak, nya takpannor, plåtarbeten och taksäkerhet Reparation, omputsning och omfärgning av fasad. Översyn och målning av fönster utvändigt Omgjutning av befintliga balkonger och nya balkongräcken Nybyggnation av 4 balkonger och en fransk balkong Installation av ComHem nät i alla lägenheter
2010	Byte av soptunnor
2009	Kodlås till ytterdörren
2006	Installation av bergvärmepump med bibehållen oljepanna för tillförsel av toppvärme vid kallare perioder Ny eldragning i hela huset och i lägenheterna Byte av ram och vindskivor på taket
1993	Byte av VA-stammar och nya elstammar in till huset

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 9 st. En lägenhet har överlåtits under 2019. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köparen. Eventuell uthyrning i andra hand kan göras efter godkännande av styrelsen och beviljas i dessa fall ett år åt gången. Vid årsskiftet hyrdes en lägenhet ut i andra hand.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsstämman i maj 2019 haft följande sammansättning:

Julia Olofsdotter Landmark	Ledamot, ordförande
Maria Ohlén	Ledamot
Tina Vizcaino	Ledamot
Denise Stark	Ledamot
Reuben Clark	Suppleant

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Inga händelser av väsentlighet har inträffat i början av 2020. Nästa renoveringsåtgärd som planeras är översyn av mur mot gatan och omgjutning av trapp mot gatan.

Föreningens ekonomi

Föreningens ställning och likviditet är god. Löpande avgifter och hyresintäkter täcker drift, underhåll/ renoveringar, räntor och viss amortering. Under 2019 har ingen amortering gjorts av föreningens lån (0 tkr föregående år).

Fördelning intäkter och kostnader per kvadratmeter: (368 kvm bostäder och 90 kvm lokaler)

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	690	690	690	690	690
Lokalhyra/ kvm lokalyta	1 032	986	986	986	986
Lån/ kvm bostadsrättsyta	6 793	6 793	6 793	7 036	7 199
Elkostnad/ kvm totalyta	134	111	89	107	98
Värmekostnad (olja)/ kvm totalyta	25	114	113	39	0

Variation mellan åren på värmekostnad beror vanligen på mycket av uppvärmningen som skett med olja.

Skatter och avgifter

För 2019 är den kommunala avgiften det lägsta av 1 377 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet vilket ger en kommunal avgift för föreningen om 12 393 kr (12 033 kr fg år). Lokaldelen beskattas med 1 % av taxeringsunderlaget för lokaler, vilket för 2019 uppgår till 10 180 kronor (8 010 kr fg år). Föreningen har inga finansiella intäkter som ska inkomstbeskattas. Inkomstskatten för 2019 uppgår till 0 kronor (0 kr fg år).

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av fritt eget kapital

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

ansamlat eget kapital från föregående år	-	92 414
årets resultat	-	61 124
avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgar	-	13 050
summa fritt eget kapital	-	166 588

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	-	166 588
----------------------------------	---	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2019	2018
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	Not 1	254 015	254 015
Hyror		91 881	88 776
		<u>345 896</u>	<u>342 791</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-26 983	-42 146
Reparationer		-73 631	-24 087
Periodiskt underhåll		-2 405	-2 400
Taxebundna kostnader		-94 684	-132 011
Övriga driftskostnader		-12 563	-12 331
Kommunal avgift och fastighetsskatt		-22 573	-21 523
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-15 491	-26 112
Avskrivningar		-121 552	-121 552
		<u>-369 882</u>	<u>-382 173</u>
RÖRELSERESULTAT		-23 986	-39 382
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-37 137	-28 609
		<u>-37 137</u>	<u>-28 609</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-61 124	-67 991
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		-61 124	-67 991

BALANSRÄKNING	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	4 282 857	4 385 679
Maskiner och inventarier	7 876	26 607
	<u>4 290 733</u>	<u>4 412 286</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 290 733	4 412 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	82 952	35 879
Förutbetalda kostnader	9 599	9 363
	<u>92 551</u>	<u>45 242</u>
KASSA OCH BANK		
Swedbank	214 082	79 919
	<u>214 082</u>	<u>79 919</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	306 663	127 520
SUMMA TILLGÅNGAR	4 597 366	4 537 447

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 002 683	2 002 683
Fond för yttre underhåll	Not 7	92 700	79 650
		<u>2 095 383</u>	<u>2 082 333</u>
Fritt eget kapital			
Tillskott från medlemmar		597 474	597 474
Ansamlad förlust		-702 938	-621 897
Årets resultat		-61 124	-67 991
		<u>-166 588</u>	<u>-92 414</u>
SUMMA EGET KAPITAL		1 928 795	1 989 919
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 500 000	2 500 000
		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skatteskulder		42 616	20 043
Upplupna kostnader	Not 9	117 833	17 362
Förutbetalda avgifter och hyror		8 122	10 124
		<u>157 321</u>	<u>47 528</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 579 366	4 537 447
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 8	5 796 064	5 796 064
Ansvarsförbindelser			
		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10. Samma värderingsprinciper tillämpas som föregående år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad livslängd. Föreningen tillämpar linjär avskrivning. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

	2019	2018
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Yttre anläggningar, el och tak	40 år	40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Maskiner	7 år	7 år
Inventarier	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2019	2018
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	254 015	254 015
Hysesintäkter	91 881	88 776
	345 896	342 791

Not 2	2019	2018
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning enligt beställning	17 160	17 160
Service av värmeanläggning	9 823	21 810
Entré/ trapphus	0	397
Tvättstuga (lagning av tvättmaskin)	0	2 779
Förbrukningsmateriel	0	0
	26 983	42 146

Reparationer och underhåll		
Underhåll/ reparationer av fastighet	73 631	24 087
	73 631	24 087

Periodiskt underhåll		
Gård/ städdagar	2 405	2 400
	2 405	2 400

Taxebundna kostnader		
El	61 527	51 093
Olja	11 547	52 632
Vatten och avlopp	17 732	16 452
Sophämtning och returpapper	3 878	11 834
	94 684	132 011

Övriga driftskostnader

Försäkring	12 563	12 331
	<u>12 563</u>	<u>12 331</u>

Kommunal avgift (lägenheter) / Fastighetsskatt (lokal)

Årets skatt och kommunal avgift	22 573	21 523
---------------------------------	--------	--------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kabel TV Com Hem	4 241	5 566
Ekonomisk administration och redovisning	11 250	11 250
Övriga kostnader	0	7 306
	<u>15 491</u>	<u>26 122</u>

Föreningen har inte någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	102 822	102 822
Maskiner	12 131	12 131
Inventarier	6 600	6 600
	<u>121 553</u>	<u>121 553</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

369 882 382 173

Not 3

2019-12-31

2018-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	5 875 383	5 875 383
Fastighetsförbättringar/ Inköp under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>5 875 383</u>	<u>5 875 383</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 489 704	-1 386 882
Årets avskrivningar enligt plan	-102 822	-102 822
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 592 526</u>	<u>-1 489 704</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 282 857	4 385 679
	1 454 058	1 454 058

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	3 755 000	3 407 000
Taxeringsvärde mark	6 561 000	4 853 000
	<u>10 316 000</u>	<u>8 260 000</u>

Not 4	2019-12-31	2018-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	117 914	117 914
Anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	117 914	117 914

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-91 307	-72 576
Årets avskrivningar enligt plan	-18 731	-18 731
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-110 038	-91 307

Redovisat restvärde vid årets slut	7 876	26 607
---	--------------	---------------

Not 5	2019-12-31	2018-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Förutbetald försäkring	9 599	9 363
	9 599	9 363

Not 6			Disposition av föregående års resultat	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Avsättning till yttre fond		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 002 683			2 002 683
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	79 650	13 050		92 700
Summa bundet eget kapital	2 082 333	13 050		2 095 383
Fritt eget kapital				
Tillskott från medlemmar	597 474			597 474
Ansamlad förlust	-621 897	-13 050	-67 991	-702 938
Årets resultat	-67 991		67 991	-61 124
Summa fritt eget kapital	-92 414	-13 050	0	-166 588
Summa Eget kapital	1 989 919	0	0	1 928 795

Not 7	2018-12-31	2018-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	79 650	66 600
lanspråktagande vid genomfört underhåll	0	0
Reservering enligt stadgar	13 050	13 050
Vid årets slut	92 700	79 650

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-03-01	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	1,648 %	350 000	350 000	90 dagar
Swedbank Hypotek AB	1,697 %	1 050 000	1 050 000	90 dagar
Swedbank Hypotek AB	1,697 %	1 100 000	1 100 000	90 dagar
Summa skulder till kreditinstitut		2 500 000	2 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 500 000	2 500 000	

Fastighetsinteckningar utgör ställd säkerhet

Not 9	2019-12-31	2018-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Reparation takläcka	70 000	
Vatten och avlopp	7 482	
Service bergvärme	4 948	
El	22 260	6 112
Bokföring och bokslut	11 250	11 250
Städning och papperstömning	1 993	
	<hr/>	<hr/>
	117 833	17 362

STOCKHOLM den 3 mars 2020

Julia Olofsdotter Landmark
Styrelsens ordförande

Denise Stark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2020

Victoria Ricknell
Föreningsvald revisor

Tina Vizcaino
Ledamot

Maria Ohlén
Ledamot