

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hornskroken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Högalids Samfällighetsförening. Föreningens andel är 0,65 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug.

Styrelsen

Nils Peter Björkman	Ledamot
Ingrid Elisabeth Gonzalez	Ledamot
Karl Magnus Viktor Kohlström	Ledamot
Torgny Anders Erik Norberg	Ledamot

Hans Bo Valdemar Ljungblad	Suppleant
Jan Gunnar Söderman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Nilsson Eva-Britt	Ordinarie Extern	Ekonomigruppen AB
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Susanna Kohlström
Malin Löfdahl

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
MULLVADSBERGET 23	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

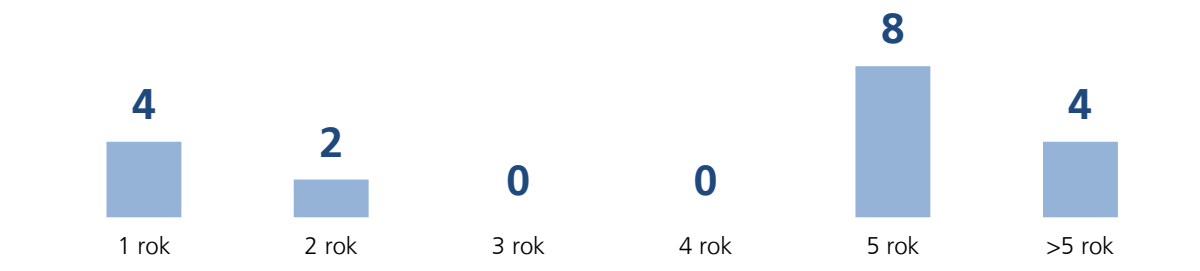
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 803 m², varav 1 696 m² utgör lägenhetsyta och 107 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Replokal och inspelningsstudio	107 m ²	2002-10-01 - 2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Takterrass. Möblerad för ett 15-tal gäster under sommarhalvåret och tillgång till grill.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya cykelställ i källaren	2018	Med bygel att fästa lås i
Nya buskar	2018	Föryngring av buskarna längs Brännkyrkagatan
Tvättmaskiner och torktumlare	2018	Genom och service
Hiss	2017	Nya linor och slipning av drivskivor
Ventilation	2017	OVK
Dagvattenledning	2017 - 2018	Relining slutförd 2018
Dagvattenledning	2016	Östra sidan, utlopp + en lagning vån 5
Helreovering med nytt ytskikt	2016	Tätt tak med lång livstid
Stickledningar och avlopp	2016	Spolning
Träbeskärning	2016	Stora asken beskuren av aborgist
Förnyelse av ytskikt i källar- och tvättstuga	2015	
Renovering av tvättstuga inkl. utbyte av maskiner	2015	
Renovering av fönster	2015	Nya glas och renoverade fönsterramar.
Renovering av takterrass	2015	Golv och väggar i trä
Inre stuprör kontrollerade och åtgärdade	2015	Alla infästen av de tre inre stuprören kontrollerade och åtgärdade.
Källartrappan renoverad	2015	Sprickbildningar åtgärdade
Vatten takterrass	2015	Frostsäker kran installerades
Ommålning av tak	2013	Beräknas hålla 5-10 år, därefter ny plåt
Fastighetsnät	2012	Telias fastighetsnät med anslutning till alla lägenheter
Rörstambyte	2012	Del av södra köksstammen utbytt, Bv - 3 tr
OVK-besiktning/rensning av imkanaler	2012	Godkänd OVK-besiktning samt injustering av ventiler
Stamspolning	2011	
Omdragning av dagvattenledning	2010	
Byte av avloppsrör i källaren	2009	
Trappbelysning	2009 - 2011	Byte av trappbelysning och till energibesparande lampor.
Filmning av dagvattenledningar och stammar	2009	
Rörstambyte	2008 - 2009	Del av norra köksstammen utbytt, källaren - 3 tr
Dagvattenledning	2008 - 2009	En av tre dagvattenledningar relinad från tak till källare
Stickspolning	2006	
Nybyggnad av tvättstuga	2005	
Totalreovering av hiss	2004	
Ommålning av tak	2002	
Indragning av fjärrvärme och undercentral	2002	
Byte av avloppsledningar i badrum	2002 - 2012	Hittills har 14 avloppsgrodor av 18 bytts ut i samband med renovering av badrum.
Stamspolning	2001	
Källaren ombyggd till skyddsrum	1996	
Renovering av balkonger	1982	Renovering samt utbyggnad

Planerat underhåll	År	Kommentar
Elanläggning: Inventering av huvudcentraler och stigarledningar	2019	Minskad risk för bränder och kortslutningar, bedömning av renoveringsbehov.
Fasad: Ny inventering, ev konsult	2019	Bedömning av renoveringsbehov för fasadputs
Stickledningar och avlopp	2020	Spoling var fjärde år
Trapphus, entré och hiss	2021	Ytskiktsrenovering med målning samt renovering av hissinredning (efter stickledningar och avloppsstammar är bytta)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	SBR Hem och AB
Hissavtal	Kone
Jouravtal	Securitas
Trappstädning 1 ggr/månad	Städpoolen

Övrig information

Medlemmarna ansvarar fr o m hösten 2018 inte längre för trappstädning på respektive våningsplan eller trappstädningen i entré- och källarplan. Istället har en städfirma anlåtats enligt förslag i motion till årsmötet 2018.

Trädgården sköter medlemmarna själva med undantag för snöröjning och en del trädgårdsarbete.

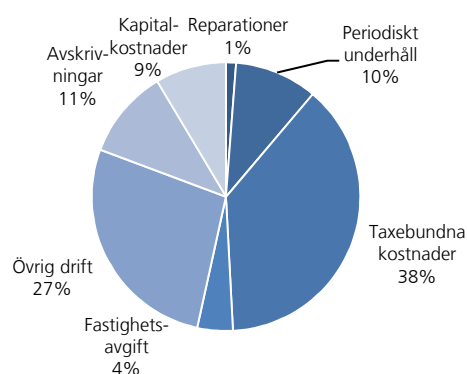
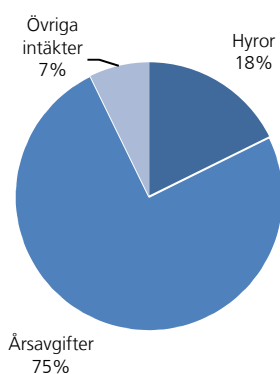
Föreningen har två "Allaktivetsdagar" kl- 13-18 en söndag i maj och en i oktober. Under dessa dagar har vi storstädning av trapphus, entré, källare, tvättstuga och takterrass. Vi gör reparations- och förbättringsarbeten. I trädgården städar vi, rensar rabatter och grusplanen från ogräs, planterar lökar och växter samt klipper buskar och häckar. Allaktivetsdagarna avslutas med gemensam förtäring i trädgården eller i trapphuset.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 333 889	1 141 750
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 088 277	1 069 925
Finansiella intäkter	7	17
Ökning av kortfristiga skulder	0	42 833
	1 088 284	1 112 775
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	716 878	845 444
Finansiella kostnader	74 942	72 585
Ökning av kortfristiga fordringar	846	2 608
Minskning av kortfristiga skulder	102 919	0
	895 585	920 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 526 588	1 333 889
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	192 699	192 138

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	491	491	491	491
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 118	1 090	1 015	1 014
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 313	4 313	4 313	4 012
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	128	125	127	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	40	38	37
Soliditet (%)	67	66	66	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	201	57	-248	-1 731
Nettoomsättning (tkr)	1 088	1 070	1 060	1 068

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 696 m² bostäder och 107 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	16 071 349	0	0	16 071 349
Fond för yttre underhåll	128 000	128 000	-127 985	127 985
S:a bundet eget kapital	16 199 349	128 000	-127 985	16 199 334
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 388 258	-128 000	184 823	-1 445 081
Årets resultat	201 388	201 388	-56 838	56 838
S:a ansamlad förlust	-1 186 870	73 388	127 985	-1 388 243
S:a eget kapital	15 012 479	201 388	0	14 811 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	201 388
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 260 258
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 000
summa balanserat resultat	-1 186 870

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

87 500
-1 099 370

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	1 088 277	1 069 925
Summa rörelseintäkter		1 088 277	1 069 925
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-609 210	-745 074
Övriga externa kostnader	Not 4	-102 268	-100 370
Personalkostnader	Not 5	-5 400	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-95 076	-95 076
Summa rörelsekostnader		-811 954	-940 519
RÖRELSERESULTAT		276 323	129 406
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 942	-72 585
Summa finansiella poster		-74 935	-72 568
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		201 388	56 838
ÅRETS RESULTAT		201 388	56 838

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 20 901 962	20 997 037
Maskiner	Not 8 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	20 901 962	20 997 037
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 903 962	20 999 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 365 137	375 421
Summa kortfristiga fordringar	365 137	375 421
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 201 270	997 440
Summa kassa och bank	1 201 270	997 440
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 566 407	1 372 862
SUMMA TILLGÅNGAR	22 470 368	22 371 899

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 071 349	16 071 349
Fond för yttre underhåll	Not 11	128 000	127 985
Summa bundet eget kapital		16 199 349	16 199 334
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 388 258	-1 445 081
Årets resultat		201 388	56 838
Summa fritt eget kapital		-1 186 870	-1 388 243
SUMMA EGET KAPITAL		15 012 479	14 811 091
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 12	40 500	40 500
		40 500	40 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 180 420	7 180 420
Summa långfristiga skulder		7 180 420	7 180 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		56 809	161 215
Skatteskulder		76 816	75 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	103 344	103 099
Summa kortfristiga skulder		236 969	339 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 470 368	22 371 899

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	10 - 20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Stambyte	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	817 095	817 095
Hyor bostäder	55 200	50 400
Hyor lokaler	99 084	99 957
Hyor parkering	38 400	40 800
Parkering	78 417	61 593
Öresutjämnning	81	80
	1 088 277	1 069 925

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	10 000	0
	Snöröjning/sandning	15 438	5 439
	Städning entreprenad	1 600	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 764	4 064
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 250
	Hissbesiktning	4 895	1 320
	Myndighetstillsyn	12 375	0
	Gemensamma utrymmen	6 440	0
	Gård	700	2 501
	Serviceavtal	7 855	7 470
	Förbrukningsmateriel	3 438	3 950
	Fordon	1 005	0
		67 509	31 994
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 179	0
	Sophantering/återvinning	2 838	1 373
	Lås	1 265	0
	VVS	0	11 403
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 770
	Hiss	1 311	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 000	9 053
	Vattenskada	0	9 538
		10 593	36 137
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	11 375
	VVS	87 500	125 000
	Hiss	0	78 744
	Mark/gård/utemiljö	0	23 000
		87 500	238 119
	Taxebundna kostnader		
	El	27 298	23 459
	Värme	230 159	225 715
	Vatten	49 162	46 895
	Sophämtning/renhållning	31 152	29 206
		337 771	325 275
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 404	54 260
	Självrisk	0	9 000
	Samfällighetsavgift	0	7 301
	Kabel-TV	4 827	4 778
		67 231	75 339
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	38 606	38 210
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	609 210	745 074

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	5 298	4 715
	Revisionsarvode extern revisor	15 438	14 813
	Föreningskostnader	2 013	4 055
	Styrelseomkostnader	7 950	13 494
	Fritids- och trivselkostnader	5 461	0
	Förvaltningsarvode	57 422	55 336
	Administration	4 386	3 747
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 210
		102 268	100 370
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 400	0
		5 400	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	57 300	57 300
	Förbättringar	37 776	37 776
		95 076	95 076
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 537 403	22 537 403
	Utgående anskaffningsvärde	22 537 403	22 537 403
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 540 366	-1 445 290
	Årets avskrivningar enligt plan	-95 076	-95 076
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 635 441	-1 540 366
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 901 962	20 997 037
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 150 909	10 150 909
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 707 000	15 707 000
	Taxeringsvärde mark	26 947 000	26 947 000
		42 654 000	42 654 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	41 200 000
	Lokaler	1 454 000	1 454 000
		42 654 000	42 654 000

Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 969	18 969
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 969	18 969
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 969	-18 969
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 969	-18 969
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	39 819	38 973
	Klientmedel hos SBC	325 318	336 448
		365 137	375 421
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	127 985	127 985
	Reservering enligt stadgar	128 000	127 985
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-127 985	-127 985
	Vid årets slut	128 000	127 985
Not 12	ÖVRIGA FONDER	2018-12-31	2017-12-31
	Övriga fonder		
	Vid årets början	40 500	40 500
	Vid årets slut	40 500	40 500

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,040 %	2 590 210	2 590 210	Rörligt
Nordea	1,040 %	2 590 210	2 590 210	Rörligt
Nordea	1,060 %	1 500 000	1 500 000	2020-10-01
Nordea	1,160 %	500 000	500 000	2021-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		7 180 420	7 180 420	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 180 420	7 180 420	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 180 420 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	8 512	8 732
Avgifter och hyror	94 832	94 367
	103 344	103 099

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhåll planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Nils Peter Björkman
Ledamot

Ingrid Elisabeth Gonzalez
Ledamot

Karl Magnus Viktor Kohlström
Ledamot

Torgny Anders Erik Norberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Nilsson Eva-Britt
Godkänd revisor