

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ingenting nr 7

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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1958-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1958-04-08 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Helena Lundmark Hamam	Ledamot
Stig Steenberg	Ledamot
Amirhossein Taher Kouhestani	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Eva Nyberg	Ordinarie Intern
Vivianne Steenberg	Suppleant Intern
Fei Wang	Suppleant Intern

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
INGENTING 7	1958	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.

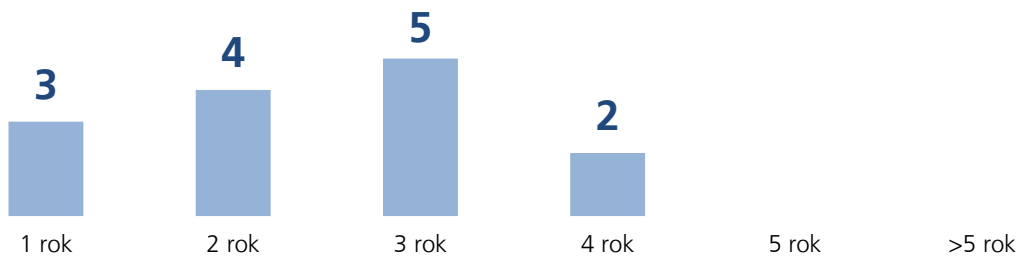
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 993 m<sup>2</sup>, varav 850 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 143 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bilverkstad	82 m <sup>2</sup>	3 år

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Inpasseringssystem	2018
Tvättmaskin	2015
Byte fläkt torkrum	2014
Torktumlare	2013
Byte av fönster	2012
Tvättmaskin	2012
Rörstambyte	2005 - 2006
Elstambyte	2005 - 2006
Säkerhetsdörrar	2002
Byte utomhusbelysning	2002
Ommålning trapphus	2002
Daloc 435 installerat till alla	2002
Nya balkonger	1998
Omputsning av fasad	1998
Omläggning av tak	1980

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
fjärrvärmearläggningen	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

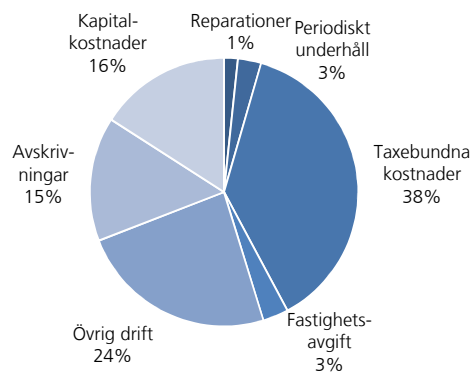
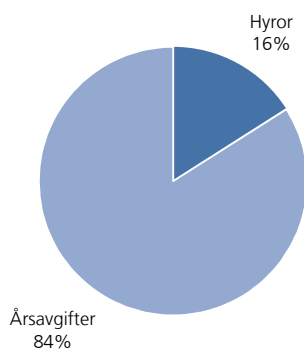
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>344 053</b>	<b>302 303</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	599 157	570 470
Finansiella intäkter	7	69
Ökning av kortfristiga skulder	60 400	0
	<b>659 564</b>	<b>570 539</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	492 044	406 570
Finansiella kostnader	113 605	86 257
Ökning av kortfristiga fordringar	3 529	3 877
Minskning av långfristiga skulder	29 024	29 024
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 061
	<b>638 202</b>	<b>528 789</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>365 414</b>	<b>344 053</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>21 362</b>	<b>41 750</b>

\*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

Föreningen fick ett påpekande av MSB (myndigheten för samhällsskydd och beredskap) att göra ett flertal åtgärder i skyddsrummet. detta skulle vara klart före 2018-09-01. kostnaden för detta blev c:a 23.000:-.

Vid ett par tillfällen under året blev det störningar i fjärrvärmeanläggningen vilket åtgärdades till en kostnad av c:a 28.000:-. Vi får varauppmärksamma på detta och ev. förbereda oss på ett byte av anläggning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	588	559	559	532
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	354	334	330	320
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 184	3 218	3 252	3 286
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	26	24	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	180	136	135	133
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	24	22	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	114	87	87	104
Soliditet (%)	35	36	37	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-113	-29	-15	-96
Nettoomsättning (tkr)	595	567	566	515

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 850 m<sup>2</sup> bostäder och 143 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	217 813	0	0	217 813
Upplåtelseavgifter	976 580	0	0	976 580
Fond för yttre underhåll	597 734	29 024	0	568 710
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 792 127</b>	<b>29 024</b>	<b>0</b>	<b>1 763 103</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-172 100	-29 024	-28 852	-114 223
Årets resultat	-113 049	-113 049	28 852	-28 852
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-285 149</b>	<b>-142 073</b>	<b>0</b>	<b>-143 076</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 506 979</b>	<b>-113 049</b>	<b>0</b>	<b>1 620 028</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-113 049
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-143 076
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-29 024
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-285 149</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

19 863
<b>-265 286</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	595 064	566 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 093	3 782
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>599 157</b>	<b>570 470</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-418 063	-351 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 314	-60 392
Personalkostnader	Not 6	-9 667	5 007
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-106 564	-106 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-598 608</b>	<b>-513 134</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>549</b>	<b>57 336</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		7	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 605	-86 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 598</b>	<b>-86 188</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-113 049</b>	<b>-28 852</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-113 049</b>	<b>-28 852</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 973 396	4 070 091
Maskiner	Not 9	17 799	27 668
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 991 194</b>	<b>4 097 758</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 993 194</b>	<b>4 099 758</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 529	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	369 422	348 061
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>372 951</b>	<b>348 061</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		901	901
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>901</b>	<b>901</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>373 852</b>	<b>348 962</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 367 047</b>	<b>4 448 720</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 194 393	1 194 393
Fond för yttre underhåll	Not 13	597 734	568 710
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 792 127</b>	<b>1 763 103</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-172 100	-114 223
Årets resultat		-113 049	-28 852
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-285 149</b>	<b>-143 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 506 979</b>	<b>1 620 028</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 677 228	2 706 252
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 677 228</b>	<b>2 706 252</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	29 024	29 024
Leverantörsskulder		56 934	28 715
Skatteskulder		1 506	1 198
Övriga skulder		28 458	4 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	66 918	59 411
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>182 840</b>	<b>122 440</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 367 047</b>	<b>4 448 720</b>

## 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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsreovering	30 år	30 år
Stambyte	67 år	67 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	494 795	469 656
Årsavgifter - garage	5 094	5 094
Hyror lokaler	50 571	47 699
Hyror parkering	27 600	27 400
Hyror garage	9 818	9 655
Hyror förråd	7 200	7 200
Öresutjämning	-15	-16
	<b>595 064</b>	<b>566 688</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	4 093	3 782
	<b>4 093</b>	<b>3 782</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	23 802	47 580
	Städning entreprenad	19 057	17 244
	Gemensamma utrymmen	863	0
	Förbrukningsmateriel	78	0
		<b>43 800</b>	<b>64 824</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 025	0
	Lås	70	0
	VVS	8 898	0
	Elinstallationer	0	1 962
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 250	0
		<b>12 243</b>	<b>1 962</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	19 863	0
		<b>19 863</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	28 959	25 414
	Värme	178 982	135 069
	Vatten	27 302	23 915
	Sophämtning/renhållning	27 976	28 316
	Grovsopor	5 229	0
		<b>268 448</b>	<b>212 714</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 473	26 172
	Kabel-TV	24 248	23 833
		<b>51 721</b>	<b>50 005</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>21 988</b>	<b>21 680</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>418 063</b>	<b>351 185</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Föreningskostnader	388	0
	Förvaltningsarvode	53 440	51 500
	Administration	1 001	1 080
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 110	4 030
	OBS konto	0	3 782
		<b>64 314</b>	<b>60 392</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	6 667	-3 201
	Sociala kostnader	3 000	-1 806
		<b>9 667</b>	<b>-5 007</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	7 782	7 782
	Förbättringar	88 913	88 913
	Maskiner	9 869	9 869
		<b>106 564</b>	<b>106 564</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 625 568	5 625 568
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 625 568</b>	<b>5 625 568</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 555 477	-1 458 782
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 695	-96 695
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 652 172</b>	<b>-1 555 477</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 973 396</b>	<b>4 070 091</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	212 200	212 200
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 188 000	7 188 000
	Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
		<b>12 988 000</b>	<b>12 988 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	12 600 000	12 600 000
	Lokaler	388 000	388 000
		<b>12 988 000</b>	<b>12 988 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	90 951	90 951
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>90 951</b>	<b>90 951</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-63 283	-53 414
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 868	-9 868
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-73 151</b>	<b>-63 282</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>17 800</b>	<b>27 669</b>

<b>Not 10</b>	INVENTARIER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		26 313	26 313	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>26 313</b>	<b>26 313</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-26 313	-26 313	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-26 313</b>	<b>-26 313</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 000	2 000	
			<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto		4 909	4 909	
	Klientmedel hos SBC		364 513	343 152	
			<b>369 422</b>	<b>348 061</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början		568 710	539 686	
	Reservering enligt stadgar		29 024	29 024	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>597 734</b>	<b>568 710</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	4,370 %	1 364 400	1 378 800	2021-09-30
	Handelsbanken	1,860 %	1 341 852	1 356 476	2020-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 706 252</b>	<b>2 735 276</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 024	-29 024	
			<b>2 677 228</b>	<b>2 706 252</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 561 132 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 945 000	3 945 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	10 000	3 333
	Sociala avgifter	3 000	0
	Avgifter och hyror	53 918	56 078
		<b>66 918</b>	<b>59 411</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inom de kommande 5 åren måste vi kanske tänka på att byta fjärrvärmeanläggningen.

Vii förereder just nu genom att höja avgiften till föreningen med 10 %.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den / 2019

Helena Lundmark Hamam  
*Ledamot*

Stig Steenberg  
*Ledamot*

Amirhossein Taher Kouhestani  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Eva Nyberg  
*Intern revisor*