

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kvittensen 3

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-30 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Christine Hillergren	Ledamot
Ali Lamaa	Ledamot
Petra Pirkko Anneli Rinnetorp	Ledamot
Hanna Charlotta Wennberg	Ledamot

Georg Marcus Linder                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Tommy Bergman	Ordinarie Intern
Inger Nilsson	Suppleant Intern

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-04. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kvittensen nr 3	1984	Hägersten

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme kompletterat med solfångare.

### Byggnadsår och ytor

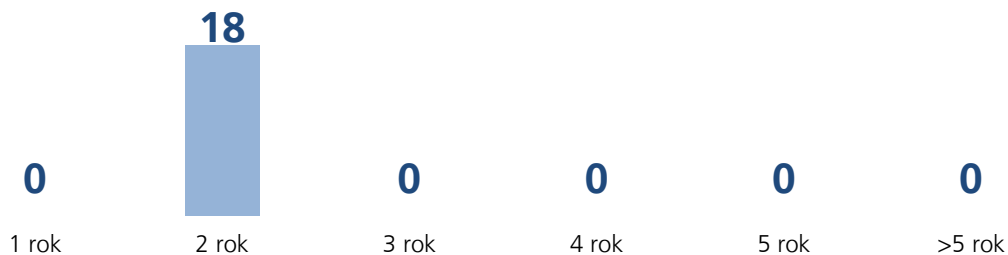
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 005 m<sup>2</sup>, varav 954 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 51 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Tvättstuga  
Hobbyrum  
Gästrum

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av markavloppsrör	2018
Byte av entréportar	2017

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomi (8457)	SBC
Löpande underhåll	DR VSS
Bredband	Bredbandsbolaget
TV	Com Hem
Städning	Maries Puts och Städ Fastighet AB

### Föreningens ekonomi

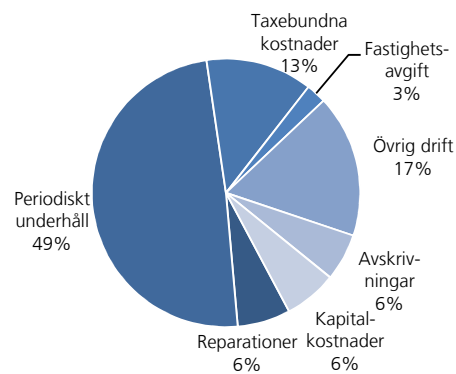
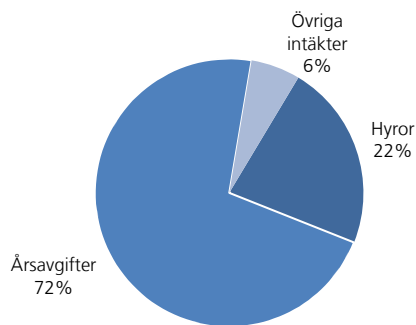
Ett nytt lån har tecknats för att finansiera bytet av markavloppsrör i fastigheten.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-06-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>463 455</b>	<b>285 020</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	602 455	564 981
Finansiella intäkter	0	7
Ökning av långfristiga skulder	392 000	199 000
Ökning av kortfristiga skulder	22 250	0
	<b>1 016 705</b>	<b>763 988</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	914 879	514 028
Finansiella kostnader	66 670	61 071
Ökning av kortfristiga fordringar	2 255	2 457
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 997
	<b>983 804</b>	<b>585 553</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>496 355</b>	<b>463 455</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>32 901</b>	<b>178 435</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

Samtliga markavloppsrör i fastigheten har bytts ut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	485	458	458	428
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	932	822	763	1 666
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 836	6 396	6 173	5 765
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	92	95	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	25	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	66	61	115	131
Soliditet (%)	33	37	39	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-438	-69	-19	-51
Nettoomsättning (tkr)	602	565	553	517

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 954 m<sup>2</sup> bostäder och 51 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	1 503 718	0	0	1 503 718
Upplåtelseavgifter	1 982 732	0	0	1 982 732
Fond för yttre underhåll	27 142	27 132	-163 365	163 375
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 513 592</b>	<b>27 132</b>	<b>-163 365</b>	<b>3 649 825</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-52 778	-27 132	94 390	-120 035
Årets resultat	-437 958	-437 958	68 975	-68 975
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-490 736</b>	<b>-465 090</b>	<b>163 365</b>	<b>-189 011</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 022 856</b>	<b>-437 958</b>	<b>0</b>	<b>3 460 814</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-437 958
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 646
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 132
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-490 736</b>

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

27 142
<b>-463 594</b>

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	602 455	564 981
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>602 455</b>	<b>564 981</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-842 311	-456 716
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 568	-57 313
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-58 864	-58 864
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-973 743</b>	<b>-572 892</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-371 288</b>	<b>-7 911</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 670	-61 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 670</b>	<b>-61 064</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-437 958</b>	<b>-68 975</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-437 958</b>	<b>-68 975</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 6	8 730 462	8 782 719
Inventarier	Not 7	2 203	8 810
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 732 665</b>	<b>8 791 529</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 732 665</b>	<b>8 791 529</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	501 168	466 013
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>501 168</b>	<b>466 013</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>501 168</b>	<b>466 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 233 833</b>	<b>9 257 541</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		3 486 450	3 486 450
Fond för yttre underhåll	Not 9	27 142	163 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 513 592</b>	<b>3 649 825</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-52 778	-120 035
Årets resultat		-437 958	-68 975
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-490 736</b>	<b>-189 011</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 022 856</b>	<b>3 460 814</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	6 079 000	5 695 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 079 000</b>	<b>5 695 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	12 000	4 000
Leverantörsskulder		42 385	24 454
Skatteskulder		41	0
Övriga skulder		1 595	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	75 956	73 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>131 977</b>	<b>101 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 233 833</b>	<b>9 257 541</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	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	431 800	408 000
Hyror bostäder	88 215	75 735
Hyror lokaler	18 000	18 000
Hyror parkering	15 600	14 900
Hyror garage	13 200	13 200
Bredbandsintäkter	35 640	35 145
Öresutjämning	0	1
	<b>602 455</b>	<b>564 981</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	24 663	26 685
	Städning enligt beställning	8 044	0
	Gemensamma utrymmen	1 905	1 112
	Gård	1 938	3 243
	Förbrukningsmateriel	1 292	5 067
	Brandskydd	500	0
		<b>38 341</b>	<b>36 108</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	8 577
	Tvättstuga	0	263
	Lås	0	300
	VVS	32 516	19 156
	Värmeanläggning/undercentral	8 100	0
	Elinstallationer	9 144	4 500
	Skador/klotter/skadegörelse	16 719	0
		<b>66 479</b>	<b>32 796</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	142 590
	Gemensamma utrymmen	0	20 775
	VVS	510 938	0
		<b>510 938</b>	<b>163 365</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	91 495	92 664
	Vatten	21 793	24 665
	Sophämtning/renhållning	14 276	13 640
	Grovsopor	5 831	4 470
		<b>133 395</b>	<b>135 439</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 623	25 887
	Kabel-TV	3 049	3 031
	Bredband	35 640	35 640
		<b>68 312</b>	<b>64 558</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 846</b>	<b>24 450</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>842 311</b>	<b>456 716</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Föreningsomkostnader	388	686
	Fritids- och trivselkostnader	1 122	215
	Förvaltningsarvode	47 026	45 334
	Administration	10 857	6 868
	Konsultarvode	8 875	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 210
		<b>72 568</b>	<b>57 313</b>

<b>Not 5</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	52 256	52 256
	Inventarier	6 608	6 608
		<b>58 864</b>	<b>58 864</b>
<b>Not 6</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 044 000	9 044 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 044 000</b>	<b>9 044 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-261 281	-209 025
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 256	-52 256
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-313 538</b>	<b>-261 281</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 730 462</b>	<b>8 782 719</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 818 377	3 818 377
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 878 000	6 878 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		<b>11 878 000</b>	<b>11 878 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	11 800 000	11 800 000
	Lokaler	78 000	78 000
		<b>11 878 000</b>	<b>11 878 000</b>
<b>Not 7</b>	INVENTARIER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 038	33 038
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 038</b>	<b>33 038</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-24 228	-17 620
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 608	-6 608
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 836</b>	<b>-24 228</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>2 202</b>	<b>8 810</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	4 813	2 203
	Skattefordran	0	355
	Klientmedel hos SBC	496 355	463 455
		<b>501 168</b>	<b>466 013</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	163 375	165 381
	Reservering enligt stadgar	27 132	27 132
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-163 365	-29 138
	<b>Vid årets slut</b>	<b>27 142</b>	<b>163 375</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank	1,060 %	2 750 000	2 750 000	2019-10-25
	Swedbank	1,110 %	2 750 000	2 750 000	2019-11-25
	Swedbank	1,237 %	396 000	0	Rörligt
	Swedbank	2,080 %	195 000	199 000	2020-08-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 091 000</b>	<b>5 699 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 000	-4 000	
			<b>6 079 000</b>	<b>5 695 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 031 000 kr.

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 705 000	5 705 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	12 961	12 513
	Avgifter och hyror	62 995	60 760
		<b>75 956</b>	<b>73 273</b>

<b>Not 13</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den / 2019

Christine Hillergren  
*Ledamot*

Ali Lamaa  
*Ledamot*

Petra Pirkko Anneli Rinnetorp  
*Ledamot*

Hanna Charlotta Wennberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Tommy Bergman  
*Intern revisor*