

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ormsaltaren 1

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.
- 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 1999-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

| | |
|-------------------------|---------|
| David Mathias Bredin | Ledamot |
| Anne Fauske | Ledamot |
| Mats Tore Hellström | Ledamot |
| Carl Christian Liljeros | Ledamot |

Frida Christina Marianne Bredin Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö Ordinarie Extern Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-30. Extra stämma med anledning av medlemmars yrkande.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| Ormsaltaren 1 | 2003 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

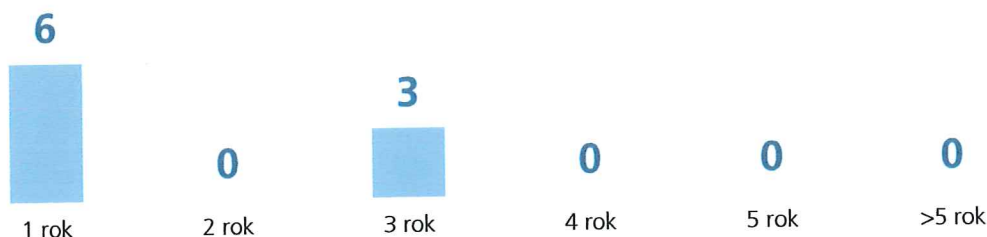
Fastigheten bebyggdes 1726 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 670 m², varav 453 m² utgör lägenhetsyta och 217 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|------------|
| Restaurang | 217 m ² | 2019-12-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|------|-------------------|
| Trapphus renovering | 2014 | färdigt |
| Fönsterrenovering | 2014 | Färdigt 27/5 2014 |
| Planerat underhåll | År | |
| Ventilation mm. i samband med överlåtelse av restaurang | 2019 | |
| Förrättning av målning av trapphuset | 2019 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

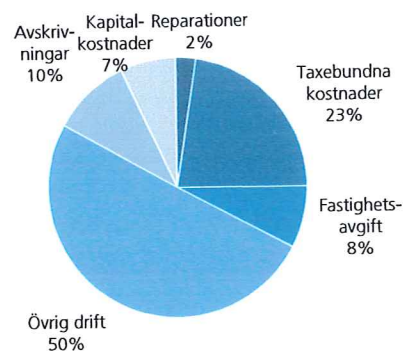
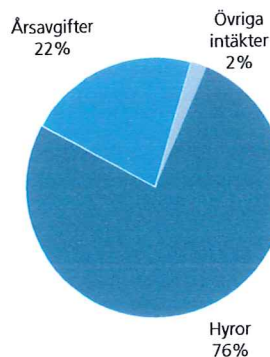
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 713 139 | 523 161 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 018 719 | 1 109 883 |
| Finansiella intäkter | 173 | 24 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 6 156 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 5 339 |
| | 1 025 048 | 1 115 246 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar | 845 571 | 849 034 |
| Finansiella kostnader | 70 000 | 70 363 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 5 872 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 80 001 | 0 |
| | 995 572 | 925 268 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 742 615 | 713 139 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 29 477 | 189 978 |

*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.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyrer och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har restaurangdelens hyreskontrakt förhandlats såväl med hyresgästen, i hyresnämnden och via juridiska ombud. Kontraktet har emellertid inte förlängts. Utflytt sker april 2019.

Styrelsen har även bestridit ny medlem i hyresnämnden med hänvisning till stadgarnas krav på boende på adressen. Ärendet avslutades med att den nya medlemmen godkändes.

Arbetet med att skriva nytt avtal med BRF Ormen angående gemensamma utrymmen har fortsatt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st.

Överlåtelser under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 9

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 9

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 520 | 520 | 520 | 520 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 3 162 | 3 534 | 3 497 | 3 495 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 62 | 59 | 56 | 49 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 104 | 105 | 110 | 125 |
| Soliditet (%) | 55 | 55 | 55 | 51 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 4 | 91 | 280 | 285 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 018 | 1 109 | 1 095 | 1 083 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 453 m² bostäder och 217 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 | 8 949 757 | 0 | 0 | 8 949 757 |
| Fond för yttre underhåll | 566 002 | 50 295 | -19 890 | 535 597 |
| S:a bundet eget kapital | 9 515 759 | 50 295 | -19 890 | 9 485 354 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 069 096 | -50 295 | 110 712 | -3 129 513 |
| Årets resultat | 3 633 | 3 633 | -90 822 | 90 822 |
| S:a ansamlad förlust | -3 065 463 | -46 662 | 19 890 | -3 038 691 |
| S:a eget kapital | 6 450 296 | 3 633 | 0 | 6 446 663 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 3 633 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 018 801 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -50 295 |
| summa balanserat resultat | -3 065 463 |

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

| |
|-------------------|
| 9 557 |
| -3 055 906 |

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 | 1 017 553 | 1 108 906 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 166 | 977 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 018 719 | 1 109 883 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -417 250 | -488 710 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -377 092 | -313 834 |
| Personalkostnader | Not 6 | -51 229 | -46 490 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -99 688 | -99 688 |
| Summa rörelsekostnader | | -945 259 | -948 722 |
| RÖRELSERESULTAT | | 73 460 | 161 161 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 173 | 24 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -70 000 | -70 363 |
| Summa finansiella poster | | -69 827 | -70 339 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 3 633 | 90 822 |
| ÅRETS RESULTAT | | 3 633 | 90 822 |

Balansräkning

| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 10 866 022 | 10 965 710 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 10 866 022 | 10 965 710 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 10 866 022 | 10 965 710 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 6 194 |
| Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel | Not 10 | 717 594 | 687 921 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 0 | 159 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 717 594 | 694 274 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 39 797 | 39 797 |
| Summa kassa och bank | | 39 797 | 39 797 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 757 391 | 734 071 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 11 623 413 | 11 699 781 |

Balansräkning

| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 949 757 | 8 949 757 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 566 002 | 535 597 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 515 759 | 9 485 354 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 069 096 | -3 129 513 |
| Årets resultat | | 3 633 | 90 822 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 065 463 | -3 038 691 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 6 450 296 | 6 446 663 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 000 000 | 5 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 64 560 | 84 708 |
| Skatteskulder | | 5 155 | 16 167 |
| Övriga skulder | | 26 029 | 9 705 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 77 373 | 142 538 |
| Summa kortfristiga skulder | | 173 117 | 253 118 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 623 413 | 11 699 781 |

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 | 125 år | 125 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 220 275 | 220 275 |
| Hyror bostäder | 41 820 | 41 820 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 736 126 | 827 483 |
| Bredbandsintäkter | 19 332 | 19 332 |
| Öresutjämning | 1 | -4 |
| | 1 017 553 | 1 108 906 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 1 166 | 977 |
| | 1 166 | 977 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Snöröjning/sandning | 2 914 | 0 |
| | Städning/entreprenad | 21 762 | 21 818 |
| | Sotning | 0 | 49 206 |
| | Gård | 752 | 687 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 749 | 1 196 |
| | | 28 176 | 72 907 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 0 | 5 301 |
| | Lokaler | 0 | 585 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 1 720 |
| | Källare | 0 | 2 563 |
| | Lås | 2 421 | 0 |
| | VVS | 0 | 2 844 |
| | Ventilation | 1 942 | 29 250 |
| | Elinstallationer | 4 528 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 16 088 | 16 135 |
| | Vattenskada | 0 | 4 762 |
| | | 24 978 | 63 159 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Bredband | 9 557 | 0 |
| | Tak | 0 | 19 890 |
| | | 9 557 | 19 890 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 9 170 | 10 354 |
| | Värme | 148 415 | 142 326 |
| | Vatten | 41 279 | 39 450 |
| | Sophämtning/renhållning | 27 940 | 0 |
| | | 226 804 | 192 131 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 20 636 | 20 636 |
| | Samfällighetsavgift | 12 480 | 32 303 |
| | Kabel-TV | 4 482 | 6 387 |
| | Bredband | 12 303 | 12 326 |
| | | 49 901 | 71 652 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 77 833 | 68 971 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 417 250 | 488 710 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 5 536 | 6 487 |
| | Juridiska åtgärder | 287 200 | 224 342 |
| | Hysesförluster | 1 | 0 |
| | Övriga förluster | 0 | 5 410 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 11 014 | 10 823 |
| | Föreningsomkostnader | 443 | 3 098 |
| | Styrelseomkostnader | 2 389 | 2 451 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 944 | 462 |
| | Förvaltningsarvode | 52 112 | 50 413 |
| | Administration | 8 067 | 6 588 |
| | Korttidsinventarier | 535 | 0 |
| | Konsultarvode | 5 012 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 3 840 | 3 760 |
| | | 377 092 | 313 834 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 40 500 | 36 750 |
| | Sociala kostnader | 10 729 | 9 740 |
| | | 51 229 | 46 490 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
|--------------|----------------------|---------------|---------------|
| | Byggnad | 99 688 | 99 688 |
| | | 99 688 | 99 688 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 11 673 325 | 11 673 325 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 11 673 325 | 11 673 325 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -707 615 | -607 926 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -99 688 | -99 688 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -807 303 | -707 615 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 10 866 022 | 10 965 710 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 8 025 000 | 8 025 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 8 740 000 | 8 740 000 |
| | | 16 765 000 | 16 765 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 10 185 000 | 10 185 000 |
| | Lokaler | 6 580 000 | 6 580 000 |
| | | 16 765 000 | 16 765 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 22 688 | 22 688 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 22 688 | 22 688 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -22 688 | -22 688 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -22 688 | -22 688 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skattekonto | 14 762 | 14 579 |
| | Skattefordran | 14 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 702 818 | 673 342 |
| | | 717 594 | 687 921 |
| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Ingående moms inkommen under 2018 avs. 2017 | 0 | 159 |
| | | 0 | 159 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--------------------------------------|----------------|----------------|
| | Vid årets början | 535 597 | 485 302 |
| | Reservering enligt stadgar | 50 295 | 50 295 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lansspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lansspråktagande enligt stämmobeslut | -19 890 | 0 |
| | Vid årets slut | 566 002 | 535 597 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2018-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| | Handelsbanken | 1,400 % | 3 000 000 | 3 000 000 | 2019-03-07 |
| | Handelsbanken | 1,400 % | 1 000 000 | 1 000 000 | 2019-03-07 |
| | Handelsbanken | 1,400 % | 1 000 000 | 1 000 000 | 2019-03-07 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 5 000 000 | 5 000 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 5 000 000 | 5 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 6 700 000 | 6 700 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|---------------|----------------|
| | Arvoden | 0 | 36 750 |
| | Sociala avgifter | 0 | 9 740 |
| | Ränta | 4 471 | 4 471 |
| | Avgifter och hyror | 72 902 | 91 578 |
| | | 77 373 | 142 538 |

| Not 16 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Christian Liljeros har efter beviljat bygglov (2018) påbörjat arbetet med att återskapa en takkupa från vindslägenhet. |

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

David Mathias Bredin
Ledamot

Anne Fauske
Ledamot

Mats Tore Hellström
Ledamot

Carl Christian Liljeros
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Maria Lugnö
Extern revisor