

Årsredovisning

Bostadsföreningen Lundagård upa

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 2015 och 2044.
- 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 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

Bostadsföreningen registrerades 1908-09-14. Nuvarande stadgar registrerades 1986-12-01 hos Bolagsverket.

Styrelsen

Astrid Veronica Franzén	Ledamot
My Line Riseid	Ledamot
Hadrien Anders Jean Streichenberger	Ledamot
Claes Thorén	Ledamot
Philip Carl Christian Thormark	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

My Line Riseid och Claes Thorén.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rolf Utling	Ordinarie Intern
Oskar Hjärpe	Ordinarie Intern

Valberedning

Viktoria Thormark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bjälken 8	1908	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

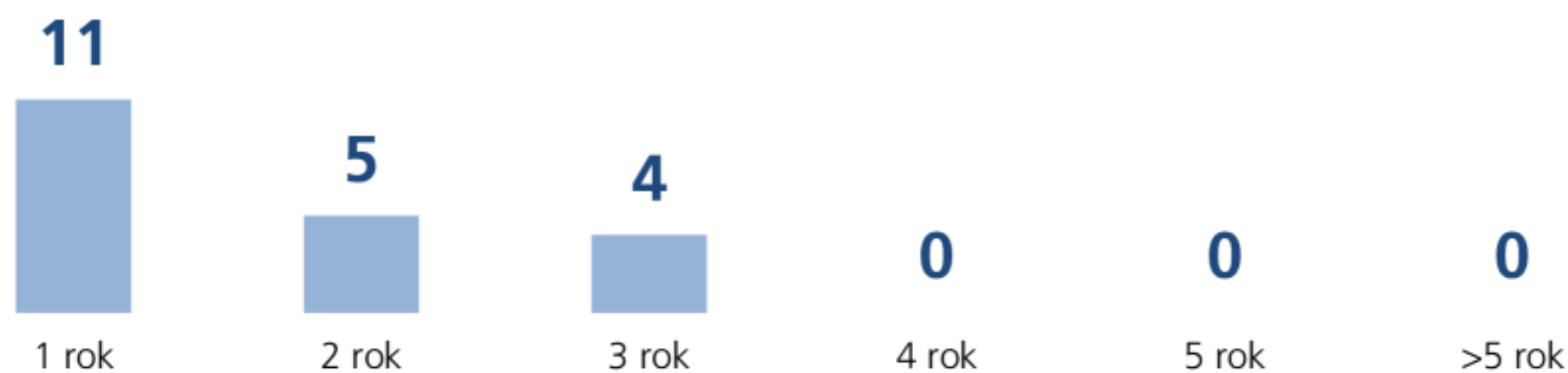
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 004 m², varav 1 004 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstuga
Förråd

Kommentar

Källare och vind

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av termostatventiler i lägenheter samt injustering av värme.	2018
Täthetskontroll gasledningar.	2018
Renovering av föreningens fönster och ytterdörrar	2016
Upprustning av gemensamt förrådsutrymme på innergården samt byte av glas i taklanternin.	2016
Målning av tak	2016
Installation av fiber	2013
Renovering av gårdsfasad	2008 - 2009
Renovering tvättstuga	2004
Byte av vattenstam	1998 - 1999
Kallvattenledning bytt källare	1996
Fasadrenovering fasad gatuhus	1994
Elstigare utbyta	1990
Planerat underhåll	År
Upprustning av entréplan.	2019
Åtgärdande av ventilationsbrister.	2019
Upprustning av innergård.	2020-2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

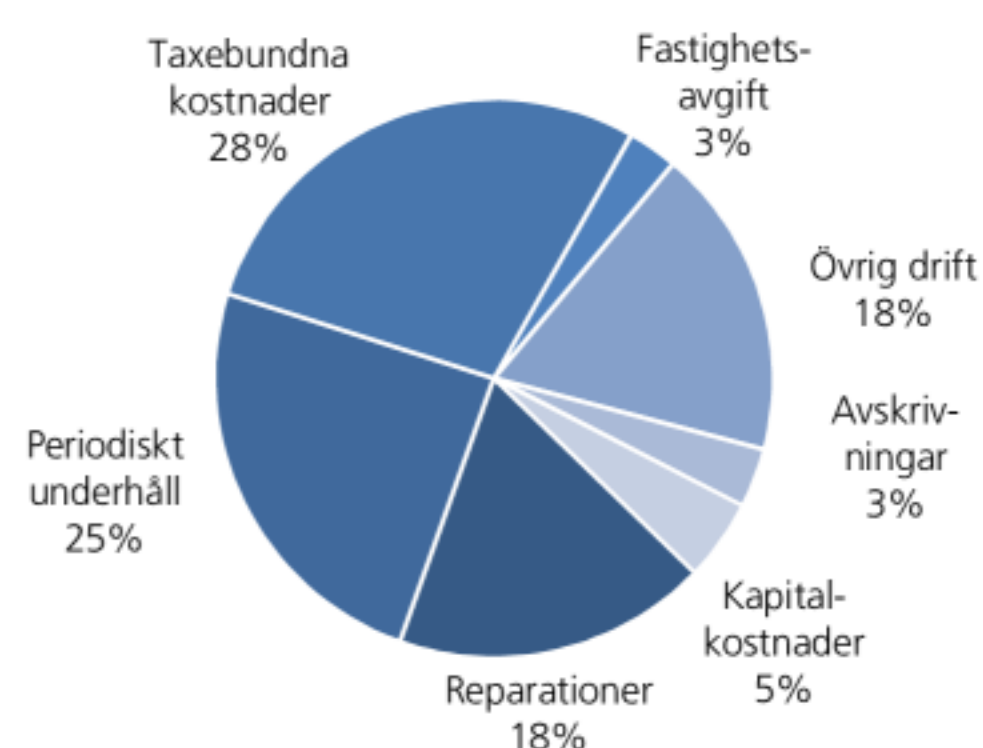
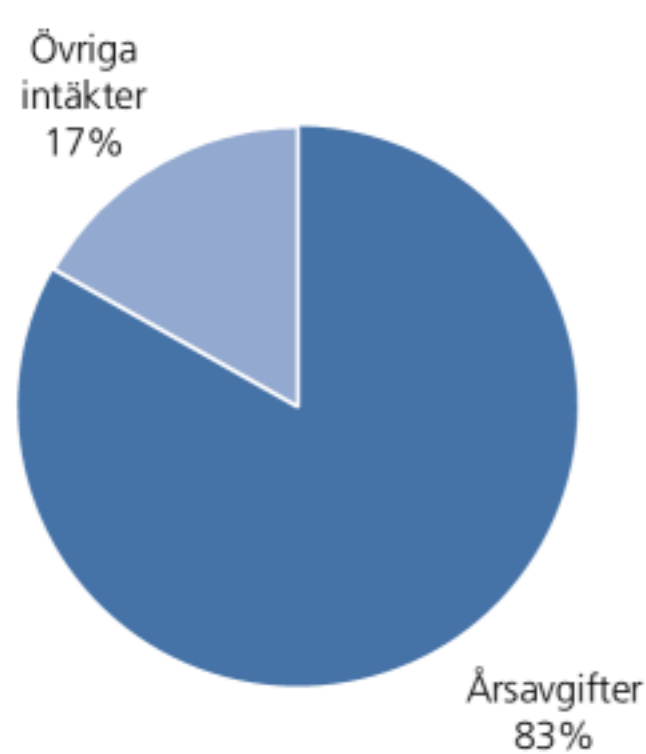
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-12-31 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-12-31 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	550 641	237 477
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	767 175	656 508
Finansiella intäkter	50	7
Minskning kortfristiga fordringar	0	118 893
Ökning av kortfristiga skulder	63 517	44 396
	830 742	819 804
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	865 284	467 826
Finansiella kostnader	43 925	38 815
	909 209	506 641
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	472 174	550 641
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-78 467	313 163

*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

Styrelsearbete

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten. Vid föreningsstämman valdes två nya ledamöter in i styrelsen, vilket innebär att styrelsen under året har bestått av fem ledamöter. En av ledamöterna har sedan september inte deltagit aktivt i styrelsearbetet p.g.a. tillfällig flytt till annan ort.

Mycket tid har under året lagts på att inhämta och jämföra prisuppgifter för olika underhållsarbeten så som termostatventilbyten och reparation av brister i ventilationssystemet.

Under våren fick styrelsen även jobba en hel del med att formulera föreningens personuppgiftshanteringspolicy och inhämta godkännande från medlemmarna för denna i och med ny lagstiftning kring GDPR (General Data Protection Regulation).

Styrelsen har även för föreningens räkning skickat in synpunkter gällande radhusbygget som är planerat på andra sidan Lundagatan.

Det genomfördes vår- och höststädning där det bland annat gjordes en inventering bland cyklarna. Cyklar utan ägare och skräp som boende i huset lämnat i gemensamma utrymmen kördes till återvinningscentralen.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att kontinuerligt arkivera föreningsrelaterad dokumentation och historik i SBC:s portal, för att framtida styrelseledamöter lättare ska ha tillgång till dokumentationen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Avgiftshöjning – Under hösten beslutade styrelsen om en avgiftshöjning, detta för att säkerställa ekonomiska medel för att kunna genomföra de underhållsarbeten som sedan tidigare specificerats i underhållsplanen. Det gjordes även för att föreningen ska ha utrymme att göra årliga avsättningar till fond för yttre underhåll i nivå enligt rekommendation från underhållsplanen.

Termostatventilbyte - Under hösten så genomfördes termostatventilbyte i huset av Cyklande Rörmokaren AB. Arbetet blev större än beräknat och tog längre tid än väntat då en del av radiatorerna var i så pass dåligt skick att det sprang läck i flera lägenheter när vattnet släpptes på. Cyklande Rörmokarna bedömde att då det var samma del av radiatorerna som gick sönder i lägenheterna där läckaget uppstod så behövdes denna del av radiatorerna bytas i samtliga lägenheter för att inte riskera problem med läckage längre fram.

Injustering av värmen - Efter att termostatventilbytet så gjorde även injustering av värmen. Detta för att få jämn värme i hela systemet och för att energibespara.

Statusbesiktning gasledning - Det genomfördes statusbesiktning av gasledningarna i huset som visade att husets gasledningar överlag var i gott skick. Enstaka brister uppdagades både i de gemensamma utrymmena och i några lägenheter.

Energideklaration - Ny energideklaration gjordes i slutet av december och resultatet finns anslaget på tavlan i entrén.

Bankkonton- Bankkonton som föreningen hade hos Handelsbanken innan SBC anlätades som ekonomisk förvaltare har under året avslutats och alla kvarvarande medel fördes över till SBCs transaktionskonto, som också ligger hos Handelsbanken.

Belysning - Krånglande belysning i gårdshuset blev ordnat av elektriker och fungerar nu utan problem.

Entrématta - Avtal har tecknats med Berendsen gällande entrématta. Detta för att spara golvet i trapphuset då det dras in mindre grus och sten som sliter på golven. Under sommarhalvåret byts mattan en gång per månad och under vintern en gång i veckan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	605	578	525
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 436	3 436	3 436	1 643
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	195	194	194	180
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	28	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	39	33	22
Soliditet (%)	0	0	0	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-174	118	-2 053	-25
Nettoomsättning (tkr)	678	648	620	568

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 004 m² bostäder.

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	415 000	0	0	415 000
Fond för yttre underhåll	358 000	220 000	0	138 000
S:a bundet eget kapital	773 000	220 000	0	553 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 316 783	-220 000	118 005	-2 214 788
Årets resultat	-173 853	-173 853	-118 005	118 005
S:a ansamlad förlust	-2 490 636	-393 853	0	-2 096 783
S:a eget kapital	-1 717 636	-173 853	0	-1 543 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-173 853
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 096 783
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 000
summa balanserat resultat	-2 490 636

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

229 950

-2 260 686

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	678 477	648 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 698	8 412
Summa rörelseintäkter		767 175	656 508
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-781 578	-379 423
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 993	-68 690
Personalkostnader	Not 6	-19 713	-19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-31 869	-31 869
Summa rörelsekostnader		-897 153	-499 695
RÖRELSERESULTAT		-129 978	156 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 925	-38 815
Summa finansiella poster		-43 875	-38 808
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-173 853	118 005
ÅRETS RESULTAT		-173 853	118 005

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	1 489 062	1 520 932
Summa materiella anläggningstillgångar	1 489 062	1 520 932
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 489 062	1 520 932
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	493 303	374 732
Summa kortfristiga fordringar	493 303	374 732
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 826	198 863
Summa kassa och bank	1 826	198 863
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	495 129	573 596
SUMMA TILLGÅNGAR	1 984 192	2 094 527

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		415 000	415 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	358 000	138 000
Summa bundet eget kapital		773 000	553 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 316 783	-2 214 788
Årets resultat		-173 853	118 005
Summa fritt eget kapital		-2 490 636	-2 096 783
SUMMA EGET KAPITAL		-1 717 636	-1 543 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	3 450 000
Summa långfristiga skulder		0	3 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 450 000	0
Leverantörsskulder		65 158	32 379
Skatteskulder		2 331	1 271
Övriga skulder		0	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	184 338	145 447
Summa kortfristiga skulder		3 701 827	188 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 984 192	2 094 527

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.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	637 911	607 536
Bredbandsintäkter	40 560	40 560
Öresutjämning	6	0
	678 477	648 096

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	83 333	0
Återbäring försäkringsbolag	5 365	4 495
Övriga intäkter	0	3 917
	88 698	8 412

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	8 760	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 245	0
	Myndighetstillsyn	9 875	0
	Sophantering	1 381	0
	Gård	0	105
	Förbrukningsmateriel	1 327	716
	Brandskydd	299	0
	Fordon	215	0
		23 102	821
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 133
	Lås	0	1 679
	VVS	0	23 112
	Elinstallationer	2 375	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 750	0
	Vattenskada	160 000	0
		172 125	26 924
	Periodiskt underhåll		
	VVS	229 950	0
		229 950	0
	Taxebundna kostnader		
	El	19 698	19 347
	Värme	196 201	194 973
	Vatten	25 547	24 358
	Sophämtning/renhållning	24 864	22 315
		266 310	260 993
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 392	18 413
	Kabel-TV	5 399	5 412
	Bredband	40 560	40 560
		63 351	64 385
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 740	26 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	781 578	379 423

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	0	8 663
	Föreningskostnader	388	0
	Förvaltningsarvode	42 818	40 750
	Administration	2 697	5 067
	Konsultarvode	13 750	9 950
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	4 340	4 260
		63 993	68 690

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	15 000
	Sociala kostnader	4 713	4 713
		19 713	19 713
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 620	3 620
	Förbättringar	28 249	28 249
		31 869	31 869
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 918 459	1 918 459
	Utgående anskaffningsvärde	1 918 459	1 918 459
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-397 527	-365 658
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 869	-31 869
	Utgående avskrivning enligt plan	-429 397	-397 527
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 489 062	1 520 932
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	325 000	325 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
		23 000 000	23 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
		23 000 000	23 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	22 955	22 955
	Klientmedel hos SBC	470 348	351 777
		493 303	374 732

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	138 000	69 000
	Reservering enligt stadgar	220 000	69 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	358 000	138 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	1 800 000	1 800 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,200 %	800 000	800 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,200 %	700 000	700 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,200 %	150 000	150 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		3 450 000	3 450 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 450 000	0	
			0	3 450 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 450 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 450 000	3 450 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	15 000	0
	Sociala avgifter	4 713	0
	Ränta	7 125	4 895
	Avgifter och hyror	157 500	140 552
		184 338	145 447

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Det kommande verksamhetsåret är målet i första hand att åtgärda de **brister som i ventilationssystemet** som upptäckts under OVK:n, detta var styrelsens ambition att ha gjort under förra året men inhämtning av offert och information tog längre tid än planerat. Arbetet med att åtgärda bristerna startar i februari 2019.

Likaså ska de brister som upptäcktes i föreningens gemensamma utrymmen vid besiktningen av gasledningarna åtgärdas i början februari.

Utöver detta är målet att genomföra **upprustning av entréplan i gatuhuset**, samt - **underhåll av tvättstugan och utredning kring innergården**.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Astrid Veronica Franzén
*Ledamot*My Line Riseid
*Ledamot*Hadrien Anders Jean Streichenberger
*Ledamot*Claes Thorén
*Ledamot*Philip Carl Christian Thormark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Oskar Hjärpe
*Intern revisor*Rolf Utling
Intern revisor