

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9

769607-3563

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Samtalsräknaren 9, Stockholms Kommun, 18 december 2007.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2018-05-23 haft följande sammansättning.

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Vald till stämma</i>
Eva Svalfors, ordförande	2019
Jakob Wessman	2019
Astrid Svalfors	2019

Styrelsesuppleanter

Filip Dunkels Svantesson	2019
--------------------------	------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i föreningen. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Revisor

Joakim Hermansson

Valberedning

Styrelsen

Ekonomisk förvaltning har under året ombesörjts av Göran Liljeson AB i Örebro.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9:s byggnad har beteckningen Samtalsräknaren 9 i Hägersten, Stockholms Kommun. Fastigheten består av 12 lägenheter och biutor i källaren. Total bostadsyta i fastigheten är 540 kvadratmeter samt lokaler och biutor om 72,4 kvadratmeter.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Bostadsrättsinnehavarna ombesörjer själva hemförsäkring. Bostadsrättstillägget tecknas centralt av föreningen för alla lägenheter. Föreningen lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan:

12 st	1 rum och kök	45,0 kvm
1 st	lokal	37,5 kvm
1 st	lokal	37,9 kvm

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2018 visar ett överskott om 17 182 kr (fg.år 14 090 kr) före avsättning till underhållsfonden.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastlagda budgeten. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 945 kr/kvm.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar för avgiftshöjning med 250 kr per lägenhet under 2019 med anledning av installation av säkerhetsdörrar i föreningens fastighet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls 23 maj 2018.

Under 2018 har gasledningen in i huset bytts ut. Vidare har den gasledning som leder in i fastigheten renoverats. En genomgång inklusive rensning och spolning av samtliga stuprör genomförts under sommaren 2018. Även stamspolning av rören inomhus genomfördes. Styrelsen har därutöver arbetat med olika löpande frågor såsom ränteförhandlingar, se över föreningens ekonomiska rapporter samt haft kontakter med föreningen medlemmar. Mycket tid har också lagts på förberedelse av installation av nya ytterportar samt säkerhetsdörrar till varje lägenhet, vilket planeras genomföras under 2019.

Sedan förra föreningsstämman har styrelsen träffats löpande (7 protokollförda träffar inkl. det konstituerande styrelsemötet). Under 2018 har två lägenheter i föreningen bytt ägare.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-02-27. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2007-12-12.

Medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Styrelsen vill med dessa rader tacka föreningens medlemmar för visat förtroende och stöd under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	646	616	560	581
Resultat efter finansiella poster	17	14	-82	26
Balansomslutning	12 763	12 766	12 768	12 844
Eget kapital	7 116	7 099	7 085	7 167
Soliditet (%)	55,76	55,61	55,49	55,80
Kassalikviditet (%)	276,84	233,83	197,59	199,04
Skuld per kvadratmeter boyta	9,96	10,00	10,04	10,07

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivning fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 138 848	10 179 128	137 026	-13 369 911	14 090	7 099 181
Försjutning mellan bundet- och fritt eget kapital		-98 845		98 845		0
Disposition av föregående års resultat:				14 090	-14 090	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			58 000	-58 000		0
Upplöses från fond för yttre underhåll			-38 995	38 995		0
Årets resultat					17 182	17 182
Belopp vid årets utgång	10 138 848	10 080 283	156 031	-13 275 981	17 182	7 116 363

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 275 981
årets vinst	17 182
	-13 258 799

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	58 000
i ny räkning överföres	-13 316 799
	-13 258 799

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Årets kassaflöde uppgår till 136 752 kr vilket överstiger den föreslagna avsättningen till underhållsfond med 78 752 kr.

Styrelsens uppfattning är att avsättning till underhållsfond om 58 000 kr ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde.

21

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	645 549	616 350
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		645 549	616 350
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-348 145	-313 865
Övriga externa kostnader	5	-33 616	-33 080
Personalkostnader	6	-2 000	-2 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 815	-125 094
Summa rörelsekostnader		-509 576	-474 849
Rörelseresultat		135 973	141 501
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 791	-127 411
Summa finansiella poster		-118 791	-127 411
Resultat efter finansiella poster		17 182	14 090
Resultat före skatt		17 182	14 090
Årets resultat		17 182	14 090

41

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 923 603	12 040 919
Inventarier, verktyg och installationer	8	45 669	54 168
Summa materiella anläggningstillgångar		11 969 272	12 095 087
Summa anläggningstillgångar		11 969 272	12 095 087
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		151 197	164 924
Övriga fordringar		550	548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 072	16 350
Summa kortfristiga fordringar		167 819	181 822
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		626 031	489 279
Summa kassa och bank		626 031	489 279
Summa omsättningstillgångar		793 850	671 101
SUMMA TILLGÅNGAR		12 763 122	12 766 188

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 138 848	10 138 848
Uppskrivningsfond		10 080 283	10 179 128
Fond för yttre underhåll		156 031	137 026
Summa bundet eget kapital		20 375 162	20 455 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 275 981	-13 369 911
Årets resultat		17 182	14 090
Summa fritt eget kapital		-13 258 799	-13 355 821
Summa eget kapital		7 116 363	7 099 181
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 360 000	5 380 000
Summa långfristiga skulder		5 360 000	5 380 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		44 014	41 836
Skatteskulder		38 784	37 956
Övriga skulder		3 544	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	180 417	187 215
Summa kortfristiga skulder		286 759	287 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 763 122	12 766 188

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		17 182	14 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	125 815	125 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		142 997	139 184
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 727	-57 908
Förändring av kortfristiga fordringar		276	-1 033
Förändring av leverantörsskulder		2 178	-954
Förändring av kortfristiga skulder		-2 426	4 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten		156 752	84 263
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-11 244
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-11 244
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 000	-20 000
Årets kassaflöde		136 752	53 019
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		489 279	436 260
Likvida medel vid årets slut		626 031	489 279

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde ökat med uppskrivningar samt minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	112 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	6 308 000	6 308 000
	6 308 000	6 308 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	-510 340	-494 244
Hysesintäkter	-134 855	-122 106
Övriga intäkter	-354	0
	-645 549	-616 350

Not 4 Råvaror och förnödenheter

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Vatten och avlopp	-21 367	-21 025
Fjärrvärme/funktionskontroll	-124 054	-123 550
Belysning	-12 042	-14 326
Renhållning och städning	-171	-3 610
Avfallshantering	-20 700	-19 620
Reparation och underhåll av fastighet	-73 507	-54 444
Försäkringspremier	-14 087	-13 053
Tomträttsavgäld	-40 700	-40 700
Fastighetsskatt	-19 524	-19 260
Övriga fastighetskostnader	-680	-725
Kostnad för bredband	-21 313	-3 552
	-348 145	-313 865

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Redovisningstjänster	-22 242	-21 648
Revisionsarvode	-10 313	-9 819
Övriga externa kostnader	-1 061	-1 613
	-33 616	-33 080

Not 6 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda och inga löner har utbetalats. Årets personalkostnader utgörs av utbetalda styrelsearvoden och kostnadsersättningar.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 068 757	2 068 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 068 757	2 068 757
Ingående avskrivningar	-206 966	-188 495
Årets avskrivningar	-18 471	-18 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-225 437	-206 966
Ingående uppskrivningar	10 179 128	10 277 973
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-98 845	-98 845
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 080 283	10 179 128
Utgående redovisat värde	11 923 603	12 040 919
Taxeringsvärden byggnader	4 548 000	4 548 000
Taxeringsvärden mark	2 898 000	2 898 000
	7 446 000	7 446 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 234	65 990
Inköp	0	11 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 234	77 234
Ingående avskrivningar	-23 066	-15 288
Årets avskrivningar	-8 499	-7 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 565	-23 066
Utgående redovisat värde	45 669	54 168

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	16 072	16 350
	16 072	16 350

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	5 280 000	5 320 000
	5 280 000	5 320 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,36%	2020-08-25	1 200 000
Swedbank	1,93%	2022-09-23	1 200 000
Swedbank	1,60%	2019-12-18	1 180 000
Swedbank	1,07%	2021-01-25	1 800 000
			5 380 000
Kortfristig del av långfristig skuld			20 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader	19 217	23 370
Förutbetalda intäkter	161 199	163 844
	180 416	187 214

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	125 815	125 094
	125 815	125 094

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Hägersten 2019-05-01



Astrid Svalfors



Eva Svalfors

Jacob Wessman



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13



Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9

Org.nr 769607-3563

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9 för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9 för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 13 maj 2019

Joakim Hermansson
Revisor