



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torparen 28

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torparen 28

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Annika Katarina Hill	Ledamot
Irmeli Sandra Regina Neiderstam	Ledamot
Niklas Daniel Sandler	Ledamot
Eva Annett Österman	Ledamot

Lina Maja Johanna Bronnvall	Suppleant
-----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kurt Neiderstam	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Lars Paulsrud
Inga-Britt Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STOCKHOLM TORPAREN 28	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

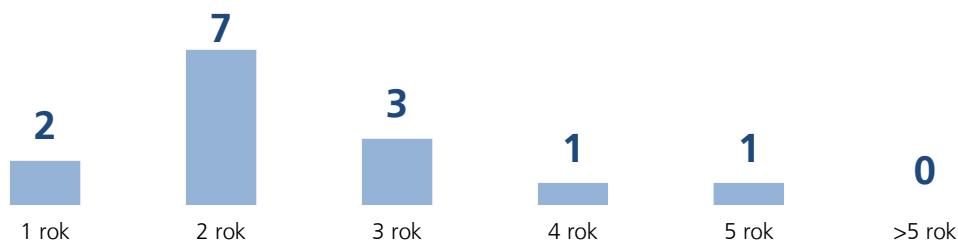
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 325 m², varav 959 m² utgör lägenhetsyta och 366 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Enskede Skola	126 m ²	2016-09-01
Lager/Verkstad	220 m ²	2018-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Vind
Källare
Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av trapphus port 18	2016
Ventilationsåtgärder	2015 - 2016
Stambyte, komplett	2012
Takrenovering	2011

Planerat underhåll	År
Uppföra förråd på gården med tillhörande uteplats	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

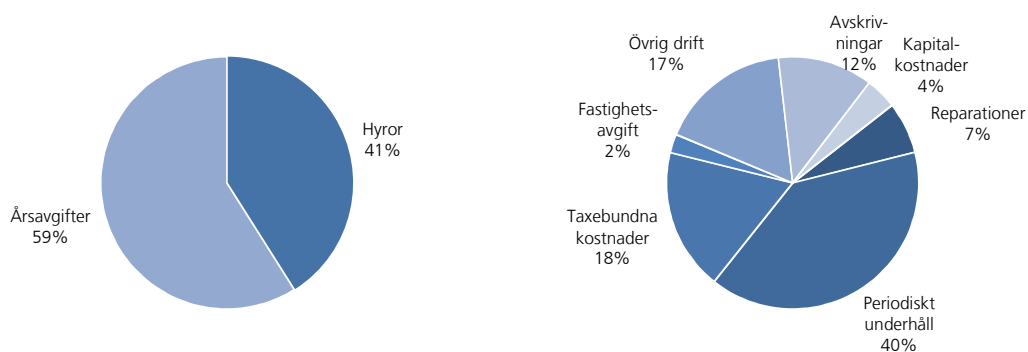
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Polar VVS
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 132 675	485 917
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	916 776	880 186
Finansiella intäkter	0	-33
Minskning kortfristiga fordringar	2 503	27 537
Medlemsinsatser	0	5 250 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 227
	919 279	6 168 917
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 154 298	1 182 222
Finansiella kostnader	56 087	119 399
Ökning av materiella anläggningstillgångar	87 571	144 538
Minskning av långfristiga skulder	76 000	3 076 000
Minskning av kortfristiga skulder	23 125	0
	1 397 081	4 522 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 654 873	2 132 675
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-477 802	1 646 758

*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 1 315 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

Under året har vi byggt ett förråd för cyklar och barnvagnar på gården. I samband med det har vi även byggt en uteplats där asfalten bytts ut mot sten.

Det har satts upp ett staket mot Björkvägen utanför skolans lokal och där har också asfalten bytts ut mot sten.

Det har gjorts en försäljning under året i Port 18.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 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: 22
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	560	570	668	611
Hyror/m ² hyresrättsyta	852	821	552	753
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 203	4 283	8 144	8 217
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	15	10
Värmekostnad/m ² totalyta	146	155	124	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	90	113	172
Soliditet (%)	84	84	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-462	-585	-58	-31
Nettoomsättning (tkr)	911	880	878	858

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 959 m² bostäder och 366 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	19 252 522	0	0	19 252 522
Upplåtelseavgifter	3 667 235	0	0	3 667 235
Fond för yttre underhåll	44 464	41 514	-130 000	132 950
S:a bundet eget kapital	22 964 221	41 514	-130 000	23 052 707
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-779 464	-41 514	-454 765	-283 184
Årets resultat	-461 598	-461 598	584 765	-584 765
S:a ansamlad förlust	-1 241 062	-503 112	130 000	-867 950
S:a eget kapital	21 723 159	-461 598	0	22 184 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-461 598
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-696 436
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 514
summa balanserat resultat	-1 199 548
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	40 000
att i ny räkning överförs	-1 159 548

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	911 150	880 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 626	0
Summa rörelseintäkter		916 776	880 186
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 073 334	-1 083 483
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 964	-98 739
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-167 989	-163 297
Summa rörelsekostnader		-1 322 287	-1 345 519
RÖRELSERESULTAT		-405 511	-465 333
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 087	-119 399
Summa finansiella poster		-56 087	-119 432
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-461 598	-584 765
ÅRETS RESULTAT		-461 598	-584 765

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 24 260 834	24 341 252
Summa materiella anläggningstillgångar	24 260 834	24 341 252
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 260 834	24 341 252
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8 323 783	402 666
Summa kortfristiga fordringar	323 783	405 166
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 331 134	1 730 056
Summa kassa och bank	1 331 134	1 730 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 654 917	2 135 222
SUMMA TILLGÅNGAR	25 915 751	26 476 474

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 919 757	22 919 757
Fond för yttre underhåll	Not 9	44 464	132 950
Summa bundet eget kapital		22 964 221	23 052 707
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-779 464	-283 184
Årets resultat		-461 598	-584 765
Summa fritt eget kapital		-1 241 062	-867 950
SUMMA EGET KAPITAL		21 723 159	22 184 757
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	4 031 000
Summa långfristiga skulder		0	4 031 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 031 000	76 000
Leverantörsskulder		28 849	37 743
Skatteskulder		32 790	32 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	99 953	114 842
Summa kortfristiga skulder		4 192 592	260 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 915 751	26 476 474

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	537 174	547 078
Hyror bostäder	0	6 124
Hyror lokaler	311 771	294 183
Hyror parkering	32 200	2 800
Hyror förråd	30 000	30 000
Öresutjämning	5	1
	911 150	880 186

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	5 626	0
	5 626	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	23 700	23 700
	Fastighetsskötsel beställning	1 181	0
	Snöröjning/sandning	6 250	6 250
	Mattvätt/Hyrmattor	6 096	6 036
	Sotning	2 830	0
	Gemensamma utrymmen	1 128	1 595
	Gård	4 102	2 079
	Serviceavtal	7 938	0
	Förbrukningsmateriel	3 494	989
	Brandskydd	1 800	0
		58 519	40 648
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	14 200
	Lokaler	2 313	15 430
	Tvättstuga	6 870	0
	Lås	5 577	8 495
	VVS	7 651	13 762
	Ventilation	41 292	0
	Elinstallationer	20 554	4 543
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 071	0
	Tak	2 610	0
	Vattenskada	0	25 521
		91 938	81 951
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	438 298	74 750
	Hyreslägenheter	0	187 804
	Källare	0	35 500
	Entré/trapphus	0	84 062
	Värmeanläggning	54 719	0
	Ventilation	27 266	172 744
	Fönster	19 500	0
	Balkonger/altaner	6 480	2 880
		546 263	557 740
	Taxebundna kostnader		
	El	15 956	17 068
	Gas	0	698
	Värme	194 089	205 062
	Vatten	22 727	21 616
	Sophämtning/renhållning	10 940	10 624
	Grovsopor	6 665	0
		250 377	255 068
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 300	37 080
	Tomträttsavgäld	57 700	57 700
	Kabel-TV	3 447	3 402
		93 447	98 182
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 790	49 894
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 073 334	1 083 483

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	0	15 625
	Föreningskostnader	4 183	0
	Styrelseomkostnader	0	226
	Fritids- och trivselkostnader	0	79
	Förvaltningsarvode	39 278	38 226
	Administration	11 878	3 758
	Korttidsinventarier	0	3 700
	Konsultarvode	25 625	37 125
		80 964	98 739
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	162 291	162 291
	Förbättringar	5 698	1 006
		167 989	163 297
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 238 284	25 093 746
	Nyanskaffningar	87 571	144 538
	Utgående anskaffningsvärde	25 325 855	25 238 284
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-897 032	-733 734
	Årets avskrivningar enligt plan	-167 989	-163 297
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 065 021	-897 032
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 260 834	24 341 252
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 864 583	8 864 583
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 028 000	8 028 000
	Taxeringsvärde mark	5 810 000	5 810 000
		13 838 000	13 838 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 400 000	12 400 000
	Lokaler	1 438 000	1 438 000
		13 838 000	13 838 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	44	47
	Klientmedel hos SBC	323 739	402 619
		323 783	402 666

Not 9		2017-12-31	2016-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
	Vid årets början	132 950	181 944	
	Reservering enligt stadgar	41 514	41 514	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 000	-90 508	
	Vid årets slut	44 464	132 950	

Not 10		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,450 %	1 300 000	1 300 000	2018-03-01
	Handelsbanken	1,340 %	2 731 000	2 807 000	2018-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 031 000	4 107 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 031 000	-76 000	
			0	4 031 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 651 000 kr.

Not 11		2017-12-31	2016-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE			
	Fastighetsinteckningar	7 300 000	7 300 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12		2017-12-31	2016-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER			
	Ränta	1 518	1 518
	Avgifter och hyror	98 435	113 324
		99 953	114 842

Not 13	
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
Inga större underhållsarbeten planerade.	

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den / 2018



Annika Katarina Hill
Ledamot



Irmeli Sandra Regina Neiderstam
Ledamot



Niklas Daniel Sandler
Ledamot



Eva Annett Österman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2018



Kurt Neiderstam
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torparen 28
Org.nr. 769619-3353

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Torparen 28, för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

Jag har genomfört revisionen för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enskede den 10 maj 2018



Kurt Neiderstam
Intern revisor