

## Årsredovisning Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 u.p.a.

Styrelsen för Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 u.p.a. får härmed avge i årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

### Förvaltningsberättelse

#### 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 1920-09-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-09-07 hos Bolagsverket.

#### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugnen 3	1920	Stockholm

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av egenägd mark med 2 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 236 kvadratmeter, varav 2 053 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 183 kvadratmeter utgör lokalyta. Tomtytan är 931 kvadratmeter.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter per 2018-12-31, 32 lägenheter med andelsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt. Föreningen disponerar dessutom en mindre lägenhet som ej är uthyrd för eget bruk. Användandet är primärt förvaring av material och lokalresurs i samband med att föreningen anlitar hantverkare som behöver tillgång till toalett, rastutrymme etc.

#### Lägenhetsfördelningen för andelsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Annat
8	13	5	5	1	3

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är per balansdagen 32 st.

Styrelsens sammansättning  
Vid årsmötet valdes följande styrelse  
Björn Andersson, ledamot  
Henrik Malmborg, ledamot  
Ann-Charlotte Stening, ledamot  
Peter Silfverswärd, suppleant  
Cecilia Jansson, suppleant  
Styrelsen konstituerade Björn Andersson till ordförande.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer  
Per Lundström, Öhman & Partners, revisor  
Fredrik Wilsson, revisor  
Baris Färnman, suppleant  
Johan Wallin, suppleant

Valberedning  
Till valberedning utsåg årsmötet Hans Wirén och Joakim Almtorp.

Stämmor  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Därvid fattades bl.a. ett första beslut om smärre stadgeändring;

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda reparations- och underhållsarbeten

**Fastigheten**  
Under sommaren genomfördes den tredje delen av Dakkis genomgång och underhåll av föreningens avloppsstammar. Den här gången avsåg arbetena utgångsstammarna från de båda husen till gatan, alltså stammarna i källare, under gården och i lokaliteterna på nedre botten i gathuset. Stora skador kunde noteras i två av köksledningarna under gathuset. Under reparations- och bytesarbetet nödgades Dakki stänga avloppsanvändningen helt under några dagar.

Efter anmärkning vid senaste besiktningen av rökkanalerna har vissa säkerhetsarbeten inbegripet plattformar och stegar genomförts på taket till gathuset.

Under våren uppstod en vattenskada i en lägenhet i gathuset orsakad av en läckande varmvattenberedare. Skadan begränsades till lägenheten och kunde åtgärdas omgående.

Under sommaren kunde en mindre vattenuträngning konstateras i en av lägenheterna i gårdshuset. Skadan, som orsakades av brister i tätskiktet, begränsades till lägenheten men orsakade ändå en hel del arbete och vissa kostnader för föreningen. Reparationsarbetet var ännu inte klart vid årsskiftet.

**Diverse**  
På våren skedde en total rensning i allmänna källar- och vindsutrymmen och allt ägarlöst lösgods kastades. Under året slutfördes också uppmärkningen av källarförråden innebärande att alla andelar därmed fick två förråd varav minst ett modernt trådförråd.

Under sensommaren kunde man notera att trädet på västra delen av gården börjat tappa blad och man kunde senare konstatera att det drabbats av almsjukan. Eftersom det inte fanns några förutsättningar att klara trädet fick det fällas.

**Avgifter**  
Avgifterna har hållits oförändrade under året

**Andelar/hyreslägenheter/lokaler**  
Under året har 1 andel i föreningen bytt ägare.  
Föreningen har under året beviljat 3 medlemmar att under begränsad tid hyra ut sin andel.

**Planerade större underhållsarbeten**  
Under 2019-2020 kommer fortsatt underhållsarbete av stamrelingen att genomföras i gårdshuset.

Golv i entréer samt väggar i gathusentrén har under en tid planerats att iordningställas och detta kommer att ske under 2019.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Föreningens räntekostnader är fortsatt låga 25 TKR (22TKR) och föreningen har per balansdagen en genomsnittlig ränta på sina lån motsvarande 1,3 % (1,3 %).

Genomförda reparationer och installationer, vilka beskrivs i not 2 har i sin helhet belastat årets resultat. De har samtidigt ianspråktaget stora delar av föreningens likvida tillgångar. För att täcka förutsebara större underhållskostnader i framför allt det kommande stamunderhållet planerar styrelsen att låna upp ½ mkr.

Dispositionsförslag (SEK)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	- 517 705
Årets resultat	- 527 664
<b>Summa</b>	<b>- 1 045 369</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond for yttre underhåll	-701
I ny räkning balanseras	- 1044 668
<b>Summa</b>	<b>-1 045 369</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>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
	Not 1		
Årsavgifter och hyror		989 651	983 669
Övriga rörelseintäkter		6 382	0
		<u>996 033</u>	<u>983 669</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-844 987	-153 650
Taxebundna kostnader	Not 3	-282 772	-246 908
Försäkringskostnader		-35 589	-35 527
Fastighetsskatt		-58 850	-57 346
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 4	-59 329	-57 522
Personalkostnader	Not 5	0	0
Avskrivningar	Not 6	-211 430	-211 430
		<u>-1 492 957</u>	<u>-762 383</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-496 924</b>	<b>221 286</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader och övriga finansiella utgifter		-30 740	-25 427
		<u>-30 740</u>	<u>-25 427</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-527 664</b>	<b>195 859</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-527 664</b>	<b>195 859</b>

## BALANSRÄKNING

20181231      20171231

### TILLGÅNGAR

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 7	<u>6 832 187</u>	<u>7 043 617</u>
	6 832 187	7 043 617

##### FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC

<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
2 800	2 800

#### SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

6 834 987	7 046 417
-----------	-----------

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

##### KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Fordringar avgifter och hyror

153 742	88 979
---------	--------

Skattefordringar

21 133	29 565
--------	--------

Övriga fordringar

0	0
---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>22 000</u>	<u>22 000</u>
196 875	140 544

#### KASSA OCH BANK

Kassa och bank

<u>598 596</u>	<u>943 423</u>
598 596	943 423

#### SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

795 471	1 083 967
---------	-----------

#### SUMMA TILLGÅNGAR

7 630 458	8 130 384
-----------	-----------

#### EGET KAPITAL OCH SKULDER

**BALANSRÄKNING**

**20181231      20171231**

<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital	Not 8		
Inbetalda insatser		184 450	184 450
Reservfond		70 010	70 010
Upplåtelseavgift		6 105 540	6 105 540
Fond för yttre underhåll	Not 9	11 216	10 515
		<u>6 371 216</u>	<u>6 370 515</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-517 705	-712 863
Årets resultat		-527 664	195 859
		<u>-1 045 369</u>	<u>-517 004</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 325 847</b>	<b>5 853 511</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 911 236	1 911 236
		<u>1 911 236</u>	<u>1 911 236</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		86 740	62 342
Övriga kortfristiga skulder		8 962	2 024
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader	Not 11	50 000	55 000
Förutbetalda avgifter och hyror		247 673	246 271
		<u>393 375</u>	<u>365 637</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 630 458</b>	<b>8 130 384</b>
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 332 000	5 332 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Insatser och upplåtelseavgifter redovisas direkt mot eget kapital.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

	2018	2017
Byggnader		
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Tvättstuga (helt avskriven år 2016)	1%	1%
Balkong/terrass	0%	0%
Gårdsombyggnad	1%	1%
Installation fiber	5%	5%
Fönsterrenovering/relining stammar	10%	10%
	5%	5%

### Not 1

#### RÖRELSENS INTÄKTER

	2018	2017
Årsavgifter bostadsrätter (inklusive balkongavgift)	766 200	765 400
Hyresintäkter från hyresrätter och lokaler	148 955	143 773
Debitering fiberbredband	74 496	74 496
Övriga intäkter (återbäring försäkring)	6 382	0
	<u>996 033</u>	<u>983 669</u>

### Not 2

#### Fastighetskostnader och löpande underhåll

	2018	2017
Hisskostnader	13 138	24 285
Reparationer och underhåll (*)	824 871	123 702
Förbrukningsmaterial	2 623	0
Kabel TV	4 355	5 663
	<u>844 987</u>	<u>153 650</u>

#### (\*)

Städning och löpande allmänt fastighetsunderhåll	48 414	43 562
Relining avlopp enl plan	541 080	0
Relining extraarbeten	85 849	0
Plåtslageri tak	51 375	0
Renovering trapphus	40 251	40 849
Vattenskada	21 593	11 384
Gårdskostnader	36 309	27 907
	<u>824 871</u>	<u>123 702</u>

<b>Not 3</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	81 340	74 174
Vatten	46 717	44 525
Sophämtning	45 024	40 798
Grovsopor	38 711	16 431
Sotning, brandskydd	0	0
Bredband fiber, löpande kostnad	70 980	70 980
	<u>282 772</u>	<u>246 908</u>

<b>Not 4</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode extern revisor	20 000	16 250
Stämman	500	1 500
Administrationskostnader, förbrukningsvaror och styrelseutgifter	38 829	39 772
	<u>59 329</u>	<u>57 522</u>

**Not 5**  
**Anställda och personalkostnader**  
Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

<b>Not 6</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	1 170	1 170
Installation fiber	18 104	18 104
Fastighetsförbättringar	192 156	192 156
	<u>211 430</u>	<u>211 430</u>

<b>Not 7</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	9 477 168	9 477 168
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>9 477 168</u>	<u>9 477 168</u>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 433 551	-2 222 121
Årets avskrivningar enligt plan	-211 430	-211 430
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-2 644 981</u>	<u>-2 433 551</u>

**Planenligt restvärde vid årets slut** 6 832 187 7 043 617

**I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med** 226 182 226 182

<b>Not 7 (forts.)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 993 000	18 993 000
Taxeringsvärde mark	39 884 000	39 884 000
	<u>58 877 000</u>	<u>58 877 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	57 210 000	57 210 000
Lokaler	1 667 000	1 667 000
	<u>58 877 000</u>	<u>58 877 000</u>



**Not 8  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Vinstdisposition och upplåtelse av lägenhet	Årets resultat	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	184 450	0		184 450
Reservfond	70 010	0		70 010
Upplåtelseavgift	6 105 540	0		6 105 540
Fond för yttre underhåll Not 9	10 515	701	0	11 216
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 370 515</b>	<b>701</b>	<b>0</b>	<b>6 371 216</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	-712 863	195 158	0	-517 705
Årets resultat	195 859	-195 859	-527 664	-527 664
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-517 004</b>	<b>-701</b>	<b>-527 664</b>	<b>-1 045 369</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 853 511</b>	<b>0</b>	<b>-527 664</b>	<b>5 325 847</b>

	2018	2017
<b>Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	10 515	9 814
Reservering enligt stadgar	701	701
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 216</b>	<b>10 515</b>

**Not 10  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	2018	2017
Stadshypotek AB	1 211 236	1 211 236
Stadshypotek AB	600 000	600 000
Stadshypotek AB	100 000	100 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 911 236</b>	<b>1 911 236</b>

Vägd genomsnittlig ränta per balansdagen 1,30% 1,30%

**Not 11  
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2018	2017
Revisionsarvoden 2018	20 000	15 000
Redovisningskostnader 2018	30 000	30 000
EI	0	8 500
Grovsopor	0	1 500
	<b>50 000</b>	<b>55 000</b>

Stockholm 2019-04-26

Björn Andersson  
Ordförande

Henrik Malmberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-

Per Lundström  
Revisor

Ann-Charlotte Stening  
Ann-Charlotte Stening  
Ledamot

Fredrik Wilsson  
Fredrik Wilsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bf Tomtebogatan 23 u.p.a

Org.nr 702002-3482

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Tomtebogatan 23 u.p.a 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 god revisions sed i Sverige. Denna standard 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 bolaget 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 bolagets 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 Bf Tomtebogatan 23 u.p.a:s finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bf Tomtebogatan 23 u.p.a för räkenskapsåret 2018.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande Bf Tomtebogatan 23 u.p.a:s vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen och 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 bolaget för att kunna bedöma om styrelsen är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om styrelsen på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar

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

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

2019-05-20

Per Lundström  
Revisor