

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Läxan Nr 1**

716417-7789

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Läxan Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 7.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 8.....	BALANSRÄKNING
Sidan 10.....	NOTER
Sidan 13.....	UNDERSKRIFTER





## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Johanneshov, Stockholm.

#### Fastighet

Bostadsrättsföreningen Läxan nr 1 förvärvade 1982 tomträtten till fastigheten Lektionen 5 med adress Tidaholmsplan 22-24 i Johanneshov. Byggår är 1942 och taxeringsvärdet för 2016-2018 är 13 800 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 7 000 000 kronor.

Fastigheten är sedan 2010 K-märkt.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande avtal löper till 2022-03-31.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen har 14 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt sedan 2010-04-01. Sex stycken 3-rumslägenheter om 76 kvm, sju stycken 2-rumslägenheter om 49 kvm samt en 1-rumslägenhet om 27 kvm. I källaren finns lägenhetsförråd, cykelförråd, grovsoprum, tvättstuga, torkrum, föreningsförråd samt en föreningslokal.

#### Utförda renoveringar och underhåll

1983: Fasaden putslagad, balkongerna omgjutna och vinden tilläggsisolerad.

1991: Fasaden putslagad

1992: Fjärrvärme installerad

1993: Elledning bytta

1994: Badrumsstammar bytta

1998: Taket målat

2000: Köksstammar och elstigare bytta

2002: Utsidan av fönstren som vetter mot Tidaholmsplan och Alingsåsvägen målade.

2004: Taket renoverat, samtliga radiatortermostater bytta samt radonundersökning genomförd. Fastighetens radonvärden understiger med god marginal gränsvärdet.

2006: Kvarvarande fönster målade på utsidan (jmf 2002).

2007: OVK-besiktning

2008: Energideklaration. Samtliga radiatorer förses med injusteringsbara termostatventiler.

Ny reglercentral till fjärrvärmeanläggningen. Elsystemet uppgraderat i alla lägenheter.

2009: Elservisen i källaren uppgraderas till en kapacitet om 160 Ampere och fastigheten säkras upp till 3x35 Ampere. Samtliga ojordade uttag byts mot jordade uttag.

2010: Samtliga blandare utrustas med snålspolande munstycken och stor del av fönstren förses med nya tätningsslister. Taket repareras tillfälligt efter upptäckt takläckage och på senhösten inledsläggning av nytt tak.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 2011: Takläggning avslutas. Vinden förses med landgång och tilläggsisoleras. Postboxar monteras i respektive entré och tidningshållare sätts upp utanför lägenhetsdörrarna. Entrédörrarna skrapas och målas. Sprickor runt fönster och balkonger lagas i möjligaste mån.
- 2015: Renovering fasad och balkonger. Fönstren renoveras och målas.
- 2016: Brandvarnare införskaffade till samtliga lägenheter och trapphus. Elcentralen i källaren görs om och dokumentation upprättas. Kompletterande radonmätning görs i två lägenheter och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförs. Efter komplettering av friskluftintag är OVK godkänd. Föreningens stammar filmas och ett trasigt rör under källaren hittas.
- 2017: Trasigt avloppsrör under källaren åtgärdas genom relining. Ny undercentral för fjärrvärme installeras i källaren. Samtliga stamventiler i källaren byts ut och ett nytt expansionskärl installeras i värmecentralen.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via intresseföreningen Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Trappstädning och viss teknisk förvaltning sköts gemensamt av föreningens medlemmar, vilket innebär en beräknad besparing om 90 000 kronor.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ordinarie stämma hölls 2018-014-21. Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Anders Uby	Ordförande	(externt anlita)
Karin Ahlstedt	Sekreterare	
Magnus Sandell	Ledamot	
Johan Stjernberg	Ledamot	
Hans Magnusson	Ledamot	
Walter Hesse	Ledamot	
Lina Sjöberg	Suppleant	
Andreas Williamsson	Suppleant	
Eva Hammar	Suppleant	

Till revisor utsågs:

Ann-Marlene Jonsson

I samband med stämman har styrelsen även informerat medlemmarna om vidtagna och planerade åtgärder.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten.

Två arbetsdagar har genomförts, vår och höst, under vilka medlemmarna tillsammans städat, röjt och fräschat upp gemensamma utrymmen. Gemensam lunch intogs vid båda tillfällen i halvtid på grillplatsen.



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fiber drogs in i fastigheten och ett fastighetsnät byggdes. Entreprenörer var Stokab och IP-Only. Ett gruppavtal för internetanslutning om 1000/1000 MBit tecknades med Viasat.

Nya brandsläckare köptes in och monterades i källaren.

Personuppgiftsbiträdesavtal tecknades med Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Föreningens lån har amorterats med 2 500 kronor.

## MEDLEMSINFORMATION

Fyra lägenheter har under året överlåtits.

Fem medlemmar har lämnat föreningen och sex medlemmar har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 19 personer och vid årets slut till 20 personer.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	477 860	472 348	475 424	480 593
Resultat efter finansiella poster	-96 733	-427 060	-146 498	-17 661
Soliditet	53 %	53 %	52 %	53 %
Årsavgift kr/kvm boyta	568	568	568	568
Belåning kr/kvm boyta	3 318	3 321	3 929	3 932

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	717 795	926 002		311 568	1 708 685	-427 060	3 236 990
Reservering fond för yttre underhåll				41 400	-41 400		
Balanseras i ny räkning					-427 060	427 060	
Årets resultat						-96 733	-96 733
Belopp vid årets utgång	717 795	926 002		352 968	1 240 225	-96 733	3 140 257

Enligt stadgarna ska avsättning till Fond för Yttre Underhåll göras med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning har gjorts med 41 400 kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 240 225
Årets resultat	- 96 733
Totalt	1 143 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Fond för yttre underhåll	41 400
Balanseras i ny räkning	1 102 122
Totalt	1 143 522

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

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	477 860	472 348
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>477 860</b>	<b>472 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-245 517	-558 106
Övriga externa kostnader	Not 3	-68 595	-74 909
Personalkostnader	Not 4	-3 566	-2 000
Tomträttsavgäld		-52 900	-52 900
Fastighetsavgift		-18 410	-17 752
Avskrivningar	Not 5	-139 238	-143 505
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-528 226</b>	<b>-849 172</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-50 366</b>	<b>-376 824</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	Not 6	655	1 015
Räntekostnader och liknande poster	Not 7	-47 022	-51 251
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-46 367</b>	<b>-50 236</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-96 733</b>	<b>-427 060</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-96 733</b>	<b>-427 060</b>
<b>Skatter</b>			
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets Resultat</b>		<b>-96 733</b>	<b>-427 060</b>

32-1001-18  
Sidan 7 av 13  
aH

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Fastighet	Not 8	5 667 405	5 790 615
Inventarier och verktyg	Not 9	5 977	22 005
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 673 382</b>	<b>5 812 620</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>5 673 382</b>	<b>5 812 620</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifter från medlemmar		455	3 596
Fordran skattekonto		328	328
Övrig skattefordran		2 178	2 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	19 224	20 561
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>22 185</b>	<b>26 663</b>
<b>Kassa och Bank</b>			
Kassa och Bank	Not 11	282 868	238 920
<b>Summa Kassa och Bank</b>		<b>282 868</b>	<b>238 920</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>305 053</b>	<b>265 583</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>5 978 435</b>	<b>6 078 203</b>



## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>		
Medlemsinsatser	717 795	717 795
Upplåtelseavgifter	926 002	926 002
Fond för yttre underhåll	352 968	311 568
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 996 765</b>	<b>1 955 365</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>		
Balanserat resultat	1 240 225	1 708 685
Årets resultat	-96 733	-427 060
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 143 492</b>	<b>1 281 625</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 140 257</b>	<b>3 236 990</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 2 740 625	2 743 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 740 625</b>	<b>2 743 125</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>		
Leverantörsskulder	28 304	23 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 69 249	74 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>97 553</b>	<b>98 088</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>5 978 435</b>	<b>6 078 203</b>

## NOTER

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnad: 1 %

Fastighetsförbättringar: 2 %

Inventarier och verktyg: 20 %

Avsättning till Fond för Yttre Underhåll har gjorts enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1    <i>Nettoomsättning</i></b>		
Månadsavgifter	469 213	469 212
Pantsättningsavgifter	4 095	896
Överlåtelseavgifter	4 552	2 240
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>477 860</b>	<b>472 348</b>
<b>Not 2    <i>Fastighetskostnader</i></b>		
Ei	-15 549	-13 126
Kabel-Tv	-3 733	-3 670
Uppvärmning	-152 526	-153 609
Vatten & avlopp	-20 641	-19 731
Lokaltillbehör	-2 909	-3 995
Sophämtning	-6 333	-6 132
Reparationer och underhåll lokaler	-2 305	-52 363
Övriga lokalkostnader	0	-3 100
Övriga förbrukningsinventarier	-41 521	
Planerat underhåll	0	-302 380
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-245 517</b>	<b>-558 106</b>
<b>Not 3    <i>Övriga externa kostnader</i></b>		
Fastighetsförsäkring	-14 675	-13 540
Serviceavgift branschorganisation	-3 900	-3 900
Avtal skadedjurssanering	-665	-2 633
Revisionsarvoden 2016+2017	0	-11 875
Revisionsarvoden 2018	-6 250	0
Konsultarvoden	-18 750	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 541	-1 926
Redovisningstjänster	-20 375	-20 375
Bankkostnader	-2 439	-1 910
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-68 595</b>	<b>-74 909</b>

## NOTER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	-3 566	-2 000
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-3 566</b>	<b>-2000</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnad	-123 210	-123 201
Inventarier och verktyg	-16 028	-20 304
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-139 238</b>	<b>-143 505</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränteintäkter bankkonton	655	1 015
<b>Summa ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>655</b>	<b>1 015</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande poster</b>		
Lån Stadshypotek	-47 022	-51 250
<b>Summa räntekostnader och liknande poster</b>	<b>-47 022</b>	<b>-51 250</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 8 Fastighet</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
<b>Summa Fastighet</b>	<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>
<i>Ingående anskaffningsvärde byggnad</i>	6 615 529	6 615 529
Värde nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	6 615 529	6 615 529
<i>Ingående avskrivningar</i>	-824 914	-701 713
Årets avskrivningar	-123 210	-123 201
<i>Utgående avskrivningar</i>	-948 124	-824 914
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 667 405</b>	<b>5 790 615</b>
<b>Not 9 Inventarier och verktyg</b>		
<i>Ingående Anskaffningsvärde</i>	172 453	172 453
Värde nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	172 453	172 453
<i>Ingående avskrivningar</i>	-150 448	-130 144
Årets avskrivningar	-16 028	-20 304
<i>Utgående avskrivningar</i>	-166 476	-150 448
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 977</b>	<b>22 005</b>



## NOTER

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Tomträttsavgäld	13 225	13 225
Fastighetsförsäkring	5 045	4 586
Räntekostnader	0	527
Övriga förutbetalda kostnader	954	2 223
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>19 224</b>	<b>20 561</b>
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Affärskonto Handelsbanken	174 456	123 552
Checkkonto Handelsbanken	0	0
Marginalen Bank	108 412	107 766
Seven Day	0	7 602
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>282 868</b>	<b>238 920</b>
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>		
Stadshypotek, 3-månaders	500 000	500 000
Stadshypotek, ränta 1,65 %, förfallodatum 2020-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 2,60 %, förfallodatum 2023-01-30	240 625	243 125
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>2 740 625</b>	<b>2 743 125</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna kostnader	30 148	35 605
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	39 101	39 101
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>69 249</b>	<b>74 706</b>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar	3 250 000	3 250 000
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>3 250 000</b>	<b>3 250 000</b>

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

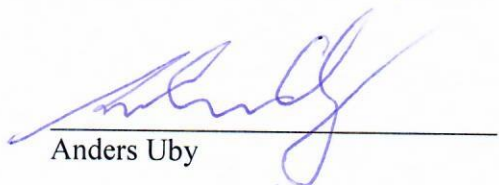
Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

  
wH



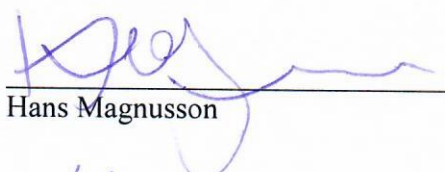
## UNDERSKRIFTER

JOHANNESHOV 2019-04 - 04



---

Anders Uby



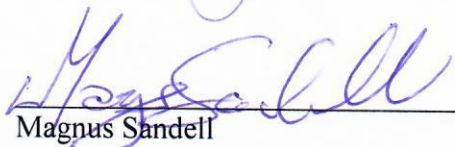
---

Hans Magnusson



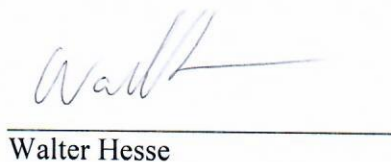
---

Karin Ahlstedt



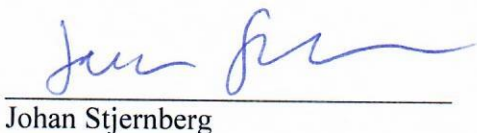
---

Magnus Sandell



---

Walter Hesse



---

Johan Stjernberg

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2019-02 - 10



---

Ann-Marlene Jonsson

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Läxan nr 1

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Läxan nr 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

NYKVARN 2019-02 - 10

  
Ann-Marlene Jonsson