

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Friska Viljor

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 2012 och 2032.
- 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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Carl Henrik Adelman	Ledamot
Frida Inga Helena Dalemar	Ledamot
Karin M E Kellander Kinch	Ledamot
Erik Torben Thölix	Ledamot

Björn Bertil Alm	Suppleant
Kerstin Awino Brita Olausson	Suppleant
Pär Tobias Thorsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Pär Tobias Thorsson	Ordinarie Extern	Ekonomihuset
---------------------	------------------	--------------

##### Valberedning

Lena Hammergren	Sammanställande
Gunilla Nordlund	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-06. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sigyn 20	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

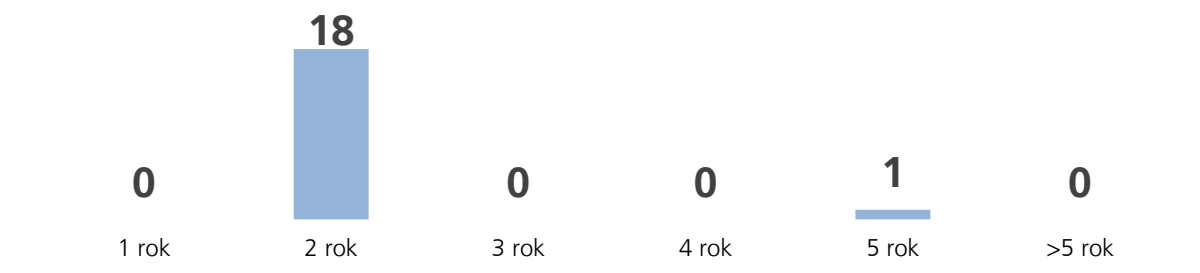
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 020 m<sup>2</sup>, varav 1 477 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 543 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	58 m <sup>2</sup>	2019-08-31
Delikatessbutik	62 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Sushirestaurang	45 m <sup>2</sup>	2017-12-31
Antikvitetsbutik	45 m <sup>2</sup>	2018-11-30
Bilvårdsanläggning	237 m <sup>2</sup>	2019-12-31
Städfirma	96 m <sup>2</sup>	2019-12-20

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entrédörr	2018	Slipning och oljning
Underhåll tak	2017	Målning av takdetaljer, tätning av ventilationsrör och installation av taksäkerhetsanordning
Gårdsgrind	2017	Svetsning och målning
Tvättutrustning - maskiner	2016	Två nya tvättmaskiner och en torktumlare
OVK-besiktning	2016	
Gårdsmur	2015	Ny krönplåt
Fönster till butiker	2015	Målning
Gemensamma balkonger	2015	Nya golvsikt
Nyfasadputs	2013 - 2014	
Fönsterrenovering	2013 - 2014	
Dränering av mur mot sätertäppan	2012	Dränering genomfördes för att undvika framtida läckage från sätertäppan mot innergård
Gårdsrenovering, nytt marklager	2011	
Nyinstallation hiss	2003	
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2019	Uppgradering av fjärrvärmesystemet.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

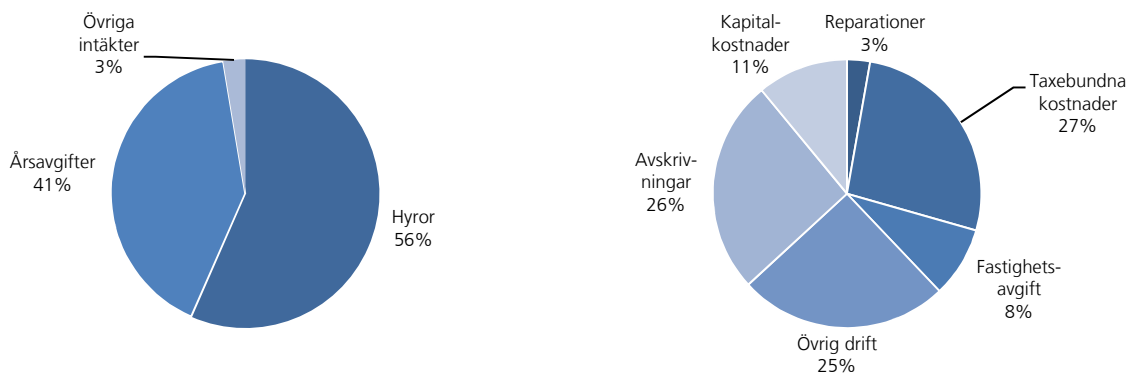
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Mårths & Repus Förvaltning AB
Trapphusstädning	Ren Standard
El	Skellefteå Kraft AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Snöskottning tak	BZ Entreprenad
Bredband och TV	B2 Bredband AB (Bredbandsbolaget)
Serviceavtal hiss	Hissgruppen AB
Revision	Revis Ekonomipartner AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 927 484</b>	<b>1 658 229</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 436 641	1 443 702
Finansiella intäkter	417	270
Ökning av kortfristiga skulder	32 725	66 242
	<b>1 469 783</b>	<b>1 510 214</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	832 102	869 088
Finansiella kostnader	142 815	154 774
Ökning av kortfristiga fordringar	77 278	9 096
Minskning av långfristiga skulder	208 000	208 000
	<b>1 260 195</b>	<b>1 240 958</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 137 072</b>	<b>1 927 484</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>209 588</b>	<b>269 255</b>

\*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 3 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	397	397	397	351
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 497	1 508	1 426	1 430
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 698	6 839	6 980	7 121
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	9	10	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	119	116	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	25	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	71	77	70	74
Soliditet (%)	48	47	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	125	83	84	25
Nettoomsättning (tkr)	1 437	1 443	1 398	1 333

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 477 m<sup>2</sup> bostäder och 543 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	12 540 000	0	0	12 540 000
Fond för yttre underhåll	558 389	221 208	-128 911	466 092
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 098 389</b>	<b>221 208</b>	<b>-128 911</b>	<b>13 006 092</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 674 533	-221 208	211 560	-3 664 885
Årets resultat	124 681	124 681	-82 649	82 649
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 549 852</b>	<b>-96 527</b>	<b>128 911</b>	<b>-3 582 236</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 548 537</b>	<b>124 681</b>	<b>0</b>	<b>9 423 856</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	124 681
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 453 325
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-221 208</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 549 852</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>8 283</u>
<b>-3 541 569</b>

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 436 641	1 442 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	896
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 436 641</b>	<b>1 443 702</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-684 937	-772 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 166	-96 283
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-337 460	-337 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 169 563</b>	<b>-1 206 549</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>267 079</b>	<b>237 153</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		417	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 815	-154 774
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 398</b>	<b>-154 504</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>124 681</b>	<b>82 649</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>124 681</b>	<b>82 649</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	17 748 613	18 086 074
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 748 613</b>	<b>18 086 074</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 751 413</b>	<b>18 088 874</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	76 959	414
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 146 706	1 936 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 223 665</b>	<b>1 936 799</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 223 665</b>	<b>1 936 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 975 079</b>	<b>20 025 673</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 540 000	12 540 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	558 389	466 092
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 098 389</b>	<b>13 006 092</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 674 533	-3 664 885
Årets resultat		124 681	82 649
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 549 852</b>	<b>-3 582 236</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 548 537</b>	<b>9 423 856</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 585 500	9 893 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 585 500</b>	<b>9 893 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 308 000	208 000
Leverantörsskulder		70 662	50 825
Skatteskulder		9 815	26 579
Övriga skulder		292 567	283 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	159 998	139 533
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 841 042</b>	<b>708 317</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 975 079</b>	<b>20 025 673</b>

## 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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	34 år	34 år
Yttre anläggningar	10-20 år	10-20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	586 159	586 159
Hyror lokaler momspliktiga	812 843	819 016
Bredbandsintäkter	37 620	37 620
Öresutjämning	19	11
	<b>1 436 641</b>	<b>1 442 806</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	896
	<b>0</b>	<b>896</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	25 684	25 687
	Fastighetskötsel beställning	5 791	586
	Snöröjning/sandning	9 687	0
	Städning entreprenad	19 030	19 033
	Städning enligt beställning	326	0
	Hissbesiktning	3 011	2 307
	Bevakning	0	3 548
	Gemensamma utrymmen	299	0
	Sophantering	0	2 000
	Gård	9 124	2 405
	Serviceavtal	3 246	3 178
	Förbrukningsmateriel	6 717	620
	Brandskydd	5 313	0
		<b>88 226</b>	<b>59 363</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	5 157
	Lokaler	6 413	3 322
	Tvättstuga	0	575
	Bastu/pool	2 425	0
	Entré/trapphus	0	1 407
	Lås	9 300	544
	VVS	0	5 509
	Värmeanläggning/undercentral	0	20 231
	Elinstallationer	2 002	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 509	0
	Hiss	7 557	0
	Tak	0	928
	Mark/gård/utemiljö	0	4 731
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 458
		<b>36 206</b>	<b>44 863</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	128 911
	Entré/trapphus	8 284	0
		<b>8 284</b>	<b>128 911</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	20 074	18 160
	Värme	245 665	239 906
	Vatten	45 648	43 507
	Sophämtning/renhållning	35 312	33 950
	Grovsopor	0	2 673
		<b>346 698</b>	<b>338 197</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 016	36 361
	Bredband	53 933	53 956
		<b>93 949</b>	<b>90 317</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>111 573</b>	<b>111 155</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>684 937</b>	<b>772 806</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	314	0
	Juridiska åtgärder	18 666	0
	Inkassering avgift/hyra	7 134	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	10 408	9 462
	Föreningskostnader	467	0
	Styrelseomkostnader	0	5 600
	Fritids- och trivselkostnader	1 564	2 113
	Förvaltningsarvode	87 639	65 790
	Förvaltningsarvodena övriga	0	2 666
	Administration	2 634	2 206
	Konsultarvode	13 630	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		<b>147 166</b>	<b>96 283</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	37 392	37 392
	Förbättringar	294 725	294 725
	Markanläggning	5 344	5 344
		<b>337 460</b>	<b>337 460</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	22 160 622	22 160 622
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 160 622</b>	<b>22 160 622</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 074 548	-3 737 088
	Årets avskrivningar enligt plan	-337 460	-337 460
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 412 009</b>	<b>-4 074 548</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 748 613</b>	<b>18 086 074</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 762 250	6 762 250
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 791 000	16 791 000
	Taxeringsvärde mark	31 426 000	31 426 000
		<b>48 217 000</b>	<b>48 217 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 600 000	39 600 000
	Lokaler	8 617 000	8 617 000
		<b>48 217 000</b>	<b>48 217 000</b>

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	9 634	8 901
	Klientmedel hos SBC	1 763 630	1 554 042
	Placeringskonto hos SBC	373 442	373 442
		<b>2 146 706</b>	<b>1 936 385</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	466 092	327 909
	Reservering enligt stadgar	221 208	221 208
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-128 911	-83 025
	<b>Vid årets slut</b>	<b>558 389</b>	<b>466 092</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	0,830 %	1 100 000	1 100 000	2019-03-28
	SEB	0,950 %	3 300 000	3 300 000	2020-03-28
	SEB	1,810 %	2 993 500	3 201 500	2021-03-28
	SEB	1,800 %	500 000	500 000	2021-03-28
	SEB	1,820 %	2 000 000	2 000 000	2023-04-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 893 500</b>	<b>10 101 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 308 000	-208 000	
			<b>8 585 500</b>	<b>9 893 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 853 500 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 577 500	10 577 500

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	4 550	5 187
	Avgifter och hyror	155 448	134 346
		<b>159 998</b>	<b>139 533</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2019

Carl Henrik Adelman  
*Ledamot*

Frida Inga Helena Dalemar  
*Ledamot*

Karin M E Kellander Kinch  
*Ledamot*

Erik Torben Thölix  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Pär Tobias Thorsson  
*Extern revisor*