

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Staren 15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staren 15, 702002-1213, i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är av Skatteverket klassat som ett privatbostadsföretag, dvs en "äkta brf", och har ingen verklig huvudman.

Föreningens fastighet är Staren 15.

Antalet bostadslägenheter uppgår till 27 st. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen hyr för närvarande ut två lokaler. En källarlokal och ett mindre källarutrymme är för närvarande outhyrda. Källarlokalen utnyttjas tills vidare som styrelsens sammanträdeslokal.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 117 m², varav 1 798 m² utgör lägenhetsyta, och 319 m² utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands Brf Service AB.

Teknisk förvaltning har skötts av styrelsen.

Trappstädning har skötts av städbolaget Mickes Fönsterputs.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 47 medlemmar. Under året har 9 medlemmar avgått, och 10 medlemmar tillkommit, så att medlemsantalet vid årets slut är 48.

Av föreningens 27 lägenheter har under år 2018 sex överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

T.o.m. den 30 maj 2018

Jonas Barck	Ordförande
Henrik Hellström	Ledamot och vice ordförande
Magnus Eke	Ledamot och kassör
Stephan Källmén	Ledamot
Anna Björnram	Ledamot
Anna Gordh Humlesjö	Suppleant
Daniel Linderholm	Suppleant och sekreterare
Martin Falk	Suppleant
Heidi Johansson	Suppleant

Fr.o.m. den 30 maj 2018

Jonas Barck	Ordförande
Henrik Hellström	Ledamot och vice ordförande, avgått pga flytt
Magnus Eke	Ledamot och kassör
Stephan Källmén	Ledamot
Anna Björnram	Ledamot
Anna Gordh Humlesjö	Suppleant
Daniel Linderholm	Suppleant och sekreterare, avgått pga flytt
Martin Falk	Suppleant
Heidi Johansson	Suppleant

Revisorer

Externrevisor: Niklas Feiff

Internrevisor: Marianne Karlsson

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 7 st. protokollförda möten.

Händelser under året

- Ny värmepump har installerats i källaren främst p.g.a. bristande skick på den tidigare pumpen. Den nyinstallerade pumpen ger föreningen en effektiv lösning som förhoppningsvis håller i flera år framöver. Värmepumpen har finansierats direkt ur den upparbetade kassan.
- Tvättstugan renoverades under vårvintern 2018.
- Fortsatt utredningsarbete har genomförts för att hitta en permanent lösning för ytterdörrens stängningsmekanik.
- Ny energideklaration har upprättats.

Ekonomi

- Föreningens Plusgiro i Nordea avslutades under året.
- För att återställa kassan efter installationen av ny värmepump har ett nytt lån på 300 000 kr tagits upp via SEB under februari 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 089	1 050	1 043	1 033	987
Resultat efter finansiella poster	-462	77	-254	-123	70
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	30%	36%	35%	38%	40%
Lån kr/kvm totalyta bostäder o lokaler	1 419	1 429	1 438	1 448	1 457

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	275 700	1 764 723	128 328	-353 945	77 388	1 892 194
Resultatdisp. enl. stämman:						
Avsättning t underhållsfond			22 000	-22 000		
Ianspråktagande underhållsfond						
Balanseras i ny räkning				77 388	-77 388	
Årets resultat					-462 406	-462 406
Belopp vid årets utgång	275 700	1 764 723	150 328	-298 557	-462 406	1 429 788

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-298 557
Årets resultat	<u>-462 406</u>
Summa:	-760 963

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsätts	22 000
I ny räkning överförs	<u>-782 963</u>
	-760 963

Beträffande föreningens resultat och ställning per 2018-12-31 hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 088 796	1 050 052
Övriga intäkter		<u>9 049</u>	<u>0</u>
		1 097 845	1 050 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-638 504	-604 174
Underhållskostnader	Not 3	-689 257	-130 263
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 113	-61 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5, 6	<u>-139 900</u>	<u>-139 900</u>
		-1 529 774	-935 691
Rörelseresultat		-431 929	114 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 969	5 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-37 446</u>	<u>-42 817</u>
		-30 477	-36 973
Årets resultat		-462 406	77 388

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	4 549 857	4 683 517
Maskiner och inventarier	Not 6	18 720	24 960
		<u>4 568 577</u>	<u>4 708 477</u>
Summa anläggningstillgångar		4 568 577	4 708 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 7	0	1 102
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	Not 8	14 274	12 730
		<u>14 274</u>	<u>13 832</u>
<i>Kassa och Bank</i>			
Plusgiro		0	52 912
Handelsbanken		204 152	455 980
		<u>204 152</u>	<u>508 892</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		218 426	522 724
SUMMA TILLGÅNGAR		4 787 003	5 231 201
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		275 700	275 700
Upplåtelseavgifter		1 764 723	1 764 723
Fond för yttre underhåll		150 328	128 328
		<u>2 190 751</u>	<u>2 168 751</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-298 557	-353 945
Årets resultat		-462 406	77 388
		<u>-760 963</u>	<u>-276 557</u>
Summa eget kapital		1 429 788	1 892 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 985 000	3 005 000
		<u>2 985 000</u>	<u>3 005 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Deponerad avgift		88 906	88 906
Leverantörsskulder		24 088	11 113
Övriga skulder	Not 10	2 418	2 440
Skatteskulder		5 259	12 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	231 544	198 567
		<u>372 215</u>	<u>334 007</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 787 003	5 231 201

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Skatter och avgifter

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Fastighetsskatt för lokaler uppgår till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2018	2017
Byggnad, inkl el- o trapphusrenovering	67 år	67 år
Fasadrenovering	50 år	50 år
Fönsterrenovering	20 år	20 år

Not 1	2018	2017
Nettoomsättning		
Årsavgifter	672 520	672 520
Lokalhyror	416 276	376 532
Överlåtelseavgifter	0	1 000
Summa	1 088 796	1 050 052

Not 2	2018	2017
Driftskostnader		
Snöröjning	3 625	3 625
Städning entreprenad	38 324	37 831
Sanering avloppsskada	22 391	0
Hissbesiktning	1 771	1 700
Trädgårdsarbeten	1 005	793
Serviceavtal hiss	5 152	4 967
Funktionskontroll undercentral	8 628	0
Förbrukningsinventarier (dörrskyltar mm)	1 838	2 417
Förbrukningsmaterial	0	179
Övrigt	0	910
Elkostnader	23 437	21 653
Värmekostnader	289 367	283 741
Vattenkostnader	54 634	52 086
Sophämtning	14 563	14 936
Grovsopor, returpapper	16 600	17 011
Försäkring	43 813	42 969
Vattenskador	0	7 225
Kabel-TV	36 827	36 196
	<u>561 975</u>	<u>528 239</u>
 Fastighetsavgift och fastighetsskatt	 76 529	 75 935
Summa driftskostnader	638 504	604 174
 Not 3		
Underhållskostnader		
Bostadshus	0	2 563
Renovering tvättstuga	234 858	0
Tvättstuga	0	938
Lås	3 034	11 113
Vatten och avlopp	6 823	10 600
Byte värmepump	412 500	0
Värmesystem	11 365	6 376
Radiatorventiler	0	81 250
Hiss	20 677	8 723
Hus utvändigt	0	8 700
	<u>689 257</u>	<u>130 263</u>

A

Not 4	2018	2017
Övriga externa kostnader		
Övriga kostnader (porton, tele, mm)	360	135
Revisionsarvode (extern revisor)	14 313	13 375
Förvaltningsarvode	25 000	23 000
Administration	14 401	16 953
Bankkostnader	2 957	2 894
Medlemsavgift Fastighetsägarna	5 082	4 997
	<u>62 113</u>	<u>61 354</u>
Not 5		
Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>6 954 739</u>	<u>6 954 739</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 954 739</u>	<u>6 954 739</u>
Ingående avskrivningar	-2 271 222	-2 137 562
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-133 660</u>	<u>-133 660</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 404 882</u>	<u>-2 271 222</u>
Utgående redovisat värde	4 549 857	4 683 517
	2018	2017
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 131 000	17 131 000
Taxeringsvärde mark	<u>35 312 000</u>	<u>35 312 000</u>
	52 443 000	52 443 000
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	4 043 000	4 043 000
Not 6		
Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 910	174 710
Årets inköp, torkskåp	<u>0</u>	<u>31 200</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>205 910</u>	<u>205 910</u>
Ingående avskrivningar	-180 950	-174 710
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-6 240</u>	<u>-6 240</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-187 190</u>	<u>-180 950</u>
Utgående redovisat värde	18 720	24 960

Not 7	2018	2017
Övriga fordringar		
Skatteverket, skattekontot	0	614
Övr kortfristig fordran	0	488
	<u>0</u>	<u>1 102</u>

Not 8		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremie	10 966	10 917
Förutbetald ränta	1 495	0
Snöröjning, avtal	1 813	1 813
	<u>14 274</u>	<u>12 730</u>

Not 9			Belopp	Belopp
Skulder till kreditinstitut		Villkors- ändringsdag	2018	2017
Långgivare, nr och räntesats				
SEB Bolån, 30231945,	0,83%	Rörlig	925 000	925 000
SEB Bolån, 34371172,	2,14%	2020-12-28	800 000	800 000
SEB Bolån, 35962603,	1,11%	2020-10-28	1 080 000	1 100 000
SEB Bolån, 36312785,	0,83%	Rörlig	200 000	200 000
			<u>3 005 000</u>	<u>3 025 000</u>
Avgår kortfristig del			<u>-20 000</u>	<u>-20 000</u>
			2 985 000	3 005 000

Not 10	2018	2017
Övriga skulder		
Skatteverket, skattekontot	28	0
Övr kortfristig skuld	2 390	2 440
	<u>2 418</u>	<u>2 440</u>

Not 11		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	2 041	431
Förutbetalda avgifter och hyror	84 565	72 982
Ei	4 151	1 999
Värme	71 229	42 459
Vatten	9 206	8 783
Sophämtning	3 909	0
Grovsopor	4 853	2 894
Bredband	54	0
Städning	6 737	3 814
Bankkostnader	299	205
Ekonomisk förvaltning	25 000	47 000
Upplupet revisorsarvode	19 500	18 000
	<u>231 544</u>	<u>198 567</u>

TB

Not 12**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

Eventalförpliktelser

2018

3 500 000

Inga


2017

3 500 000

Inga

Stockholm den

2019

.....
Jonas Barck
.....
Anna Björnram.....
Magnus Eke.....
Stephan Källmén

Vår revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den

2019.

.....
Niklas Feiff
Auktoriserad Revisor.....
Marianne Karlsson
Föreningsvald Revisor