

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fräsmaskinen 3

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 2018 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Petra Elisabeth Gustafsson	Ledamot	Avflyttad
Jenny Maria Carolina Lönneborg	Ledamot	
Bengt Lars-Erik Robertsson Olsson	Ledamot	
Hanna Sofia Söderberg	Ledamot	
Helen Elisabeth Eriksson	Suppleant	
John Henrik Styrbjörn Nordström	Suppleant	
Simon Reithe	Suppleant	
Monika Nina Stanikowska	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helen Elisabeth Eriksson, Petra Elisabeth Gustafsson, Jenny Maria Carolina Lönneborg och Bengt Lars-Erik Robertsson Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magdalena Hansson

Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Främaskinen 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropeiska Försäkrings AB.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

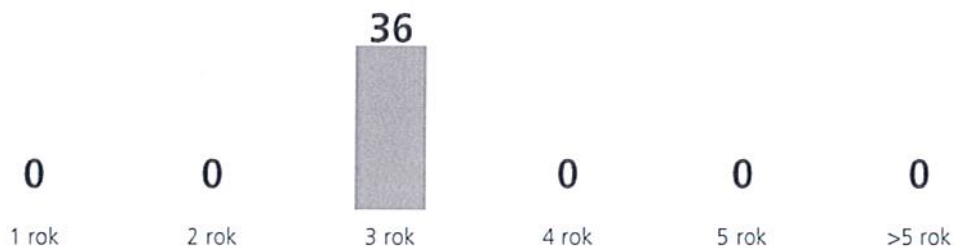
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 737 m², varav 2 568 m² utgör lägenhetsyta och 169 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Åberg & Larsson AB	82 m ²	2017-07-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av entrédörrar	2018	
Byte av sopskåp	2017	
OVK Besiktning	2017	Kontroll av ventilation
Elarbeten	2015 - 2016	Byte armaturer trapphus
Målning	2015 - 2016	Trapphus
Stamspolning	2014	Rengöring av stammar
OVK Besiktning	2014	Kontroll av ventilation
Målning	2014	Ledstänger och grund
Planerat underhåll	År	
Markarbeten utanför portarna	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Sköter underhåll av fastigheten	Åkerlunds
Städfirma	SIMH städ

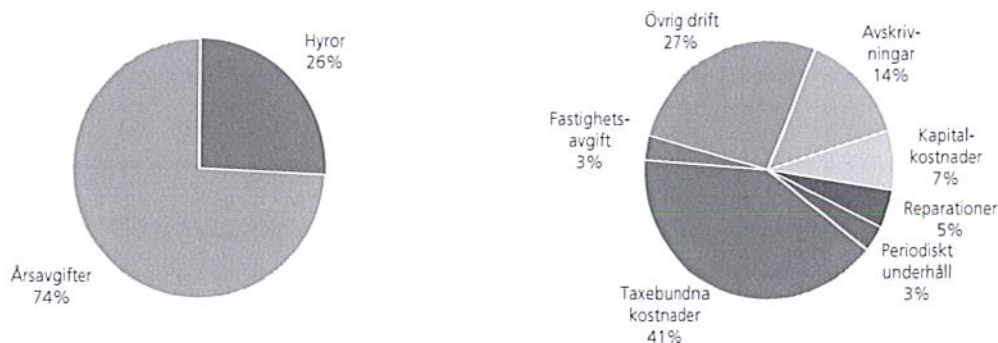
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 624 389	1 835 237
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 022 870	1 986 106
Finansiella intäkter	67	-146
Minskning kortfristiga fordringar	13 241	0
	2 036 178	1 985 960
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 382 335	1 448 789
Finansiella kostnader	131 678	223 776
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 612
Minskning av långfristiga skulder	316 700	404 210
Minskning av kortfristiga skulder	8 797	103 420
	1 839 510	2 196 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 821 056	1 624 389
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	196 667	-210 848

*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

Föreningen hade sedvanlig vår och höststädning med god uppslutning, städdagarna avslutades med gemensam fika och korvgrillning.

Styrelsen tog in en entreprenör som målade om alla portdörrar och skärmtak över portarna. Vidare har styrelsen utarbetat ett förslag om parkeringsplats uppe vid trädgårdshuset. Tyvärr har föreningen fått avslag på parkeringsplatserna och ny ansökan kommer att göras under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	667	647	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	984	969	894	966
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 335	5 478	5 661	6 684
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	161	157	160	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	51	48	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	82	98	140
Soliditet (%)	75	75	74	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	260	65	-346	68
Nettoomsättning (tkr)	2 023	1 986	1 907	1 884

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 m² bostäder och 169 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	36 480 000	0	0	36 480 000
Upplåtelseavgifter	1 519 759	0	0	1 519 759
Fond för yttre underhåll	334 425	200 000	-162 856	297 281
S:a bundet eget kapital	38 334 184	200 000	-162 856	38 297 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-700 772	-200 000	227 379	-728 151
Årets resultat	260 052	260 052	-64 523	64 523
S:a ansamlad förlust	-440 719	60 052	162 856	-663 628
S:a eget kapital	37 893 465	260 052	0	37 633 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	260 052
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-500 772
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-440 720
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	56 250
att i ny räkning överförs	-384 470

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 022 869	1 986 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	0
Summa rörelseintäkter		2 022 870	1 986 106
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 277 515	-1 305 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 411	-119 584
Personalkostnader	Not 6	-17 409	-23 655
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 871	-248 871
Summa rörelsekostnader		-1 631 206	-1 697 661
RÖRELSERESULTAT		391 663	288 445
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	-146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 678	-223 776
Summa finansiella poster		-131 611	-223 922
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		260 052	64 523
ÅRETS RESULTAT		260 052	64 523

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	48 343 236	48 592 107
Summa materiella anläggningstillgångar	48 343 236	48 592 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	48 343 236	48 592 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 864 245	1 680 817
Summa kortfristiga fordringar	1 864 245	1 680 818
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 926	10 926
Summa kassa och bank	10 926	10 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 875 171	1 691 745
SUMMA TILLGÅNGAR	50 218 407	50 283 852

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 999 759	37 999 759
Fond för yttre underhåll	Not 10	334 425	297 281
Summa bundet eget kapital		38 334 184	38 297 040
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-700 772	-728 151
Årets resultat		260 052	64 523
Summa fritt eget kapital		-440 719	-663 628
SUMMA EGET KAPITAL		37 893 465	37 633 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 437 455	0
Summa långfristiga skulder		4 437 455	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 342 148	12 096 303
Leverantörsskulder		135 214	98 986
Skatteskulder		108 652	106 168
Övriga skulder		143 765	185 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	157 708	163 666
Summa kortfristiga skulder		7 887 487	12 650 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 218 407	50 283 852

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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 501 674	1 472 682
Hyror bostäder	340 890	340 941
Hyror lokaler	179 650	171 721
Värmeintäkter	624	624
Öresutjämning	31	139
	2 022 869	1 986 106

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	1	0
	1	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 952	50 100
	Fastighetsskötsel beställning	7 899	9 240
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 500	0
	Snöröjning/sandning	1 688	0
	Städning entreprenad	76 301	77 031
	Städning enligt beställning	0	9 425
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 500
	Myndighetstillsyn	8 625	0
	Gemensamma utrymmen	1 343	1 609
	Sophantering	0	7 475
	Gård	5 678	1 348
	Förbrukningsmateriel	7 017	5 588
	Fordon	199	329
		167 202	170 645
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	1 188	0
	Tvättstuga	19 129	19 313
	Entré/trapphus	1 322	0
	Lås	1 523	6 506
	VVS	11 953	10 827
	Värmeanläggning/undercentral	0	513
	Ventilation	31 000	0
	Elinstallationer	6 058	0
	Fönster	6 630	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 709	0
		83 512	37 159
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	162 856
	Entré/trapphus	56 250	0
		56 250	162 856
	Taxebundna kostnader		
	El	68 803	59 838
	Värme	441 961	428 637
	Vatten	149 005	140 048
	Sophämtning/renhållning	58 212	58 935
		717 981	687 458
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 035	41 858
	Tomträttsavgäld	123 832	123 832
	Kabel-TV	11 445	11 277
	Bredband	16 536	16 536
		197 848	193 503
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 722	53 930
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 277 515	1 305 551

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	2 144
	Inkassering avgift/hyra	9 975	6 900
	Hysesförluster	2	2 249
	Föreningskostnader	588	492
	Styrelseomkostnader	3 700	3 769
	Fritids- och trivselkostnader	1 811	743
	Förvaltningsarvode	58 200	56 090
	Administration	1 511	2 448
	Konsultarvode	5 931	39 769
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	4 980
		87 411	119 584
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 369	18 000
	Sociala kostnader	4 040	5 655
		17 409	23 655
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	248 871	248 871
		248 871	248 871
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 774 245	49 774 245
	Utgående anskaffningsvärde	49 774 245	49 774 245
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 182 138	-933 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 871	-248 871
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 431 009	-1 182 138
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 343 236	48 592 107
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 459 000	21 459 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
		32 859 000	32 859 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 200 000	32 200 000
	Lokaler	659 000	659 000
		32 859 000	32 859 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	54 115	63 479
	Klientmedel hos SBC	1 296 067	1 099 399
	Placeringskonto hos SBC	514 063	514 063
	Inkasso	0	3 876
		1 864 245	1 680 817

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	297 281	600 000
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-162 856	-502 719
	Vid årets slut	334 425	297 281

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB	1,110 %	4 520 795	4 604 135	2020-05-28
	Handelsbanken	0,790 %	7 258 808	7 492 168	2019-03-21
	Summa skulder till kreditinstitut		11 779 603	12 096 303	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 342 148	-12 096 303	
			4 437 455	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 196 103 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	18 000	18 000
	Sociala avgifter	5 656	5 656
	Ränta	2 079	2 385
	Avgifter och hyror	131 973	137 625
		157 708	163 666

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har tagit in offerter på att rusta upp mark och trappor samt lägga ny asfalt fram till alla portar, detta då det är i dåligt skick. Styrelsen har varit mycket måna om att bevara den 50-talsmiljö som finns i området. Så trappräcken, granittrappor och befintliga gräsytor kommer att bevaras men restaureras till nyskick.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019



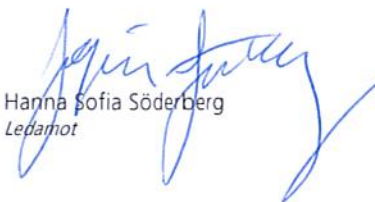
Petrah Elisabeth Gustafsson
Ledamot



Jenny Maria Carolina Lönneborg
Ledamot



Bengt Lars-Erik Robertsson Olsson
Ledamot



Hanna Sofia Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2019



Magdalena Hansson
Intern revisor