

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Egna Hem i Råsunda
715200-0282

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Egna Hem i Råsunda, 715200-0282, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens gällande stadgar har senast ändrats 2015-09-10 enligt registreringsdatum hos Bolagsverket. Föreningen innehar fastigheten Solna, Björken 1.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910-1911 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1929. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2317 kvm, varav 2087 kvm utgör lägenhetsyta och 230 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter och 2 lokaler.

Lägenhetsfördelningen är:

- 1 rok, 27 st
- 2 rok, 6 st
- 3 rok, 4 st
- 4 rok, 2 st

Byggnadens tekniska status

Under de senaste 30 åren är samtliga stambyten genomförda (år 1992 i kök och år 2000 i badrum), elstigar i allmänna utrymmen, kabel-TV och fjärrvärme är installerat. Fönstren är utbytta samt tak, fasad trapphus och balkonger är renoverade. Bredband har dragits in år 2013. Föreningen anlidade i mars 2017 FastEKO som teknisk förvaltare och under året har en underhållsplan för 2018-2032 upprättats, vilken uppdateras av styrelsen och den tekniska förvaltningen i samverkan.

Förvaltning

Teknisk förvaltning, FastEKO
Ekonomisk förvaltning, DKF AB
Lägenhetsregister, DKF AB

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden. Under året har en årsstämma samt en extrastämma hållits.

Styrelsens sammansättning har varit följande:

Hans Ridderström	ordförande
Anna Karlsson	kassör
Louise Edgren	sekreterare
Julia Nikolaou	suppleant
Marcus Schödin	suppleant fram till hösten -17

Revisorer

Karin Folkesson, Ordinarie
Dilan Kadir, Suppleant

Valberedning

Johannes Norén och Peter Carlsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17

Extra föreningsstämma påkallad av motion angående balkongbygge hölls 2017-02-06

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1315 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet (f.n. 1 971 000 kr, vilket ger en skatt för lokalerna på 19 710 kr) Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Avgiften under 2017 var oförändrad. Femprocentig höjning är budgeterad från halvårsskiftet 2018.

Medlemmar

	2017-12-31	2016-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	62	60
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-11	-5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	61	62

Medlemslägenheter: 39 st.

Medlemslokaler: 2 st.

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 4 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En OVK-besiktning genomfördes under 2017 med godkänt resultat.

Radonmätning påbörjades 2017 och avslutades 2018. Inga anmärkningar.

En skada i takbjälklag mellan vind och översta våningsplanet upptäcktes senare delen av 2016. Skadeorsaken sannolikt gammal takläcka. Skadan reparerades 2017.

Under året byttes pumpen i undercentralen ut. Under 2018 kommer hela undercentralen, värmesystemets stamventiler och samtliga radiatorventiler i lägenheterna att bytas ut.

En balkonggrupp bestående av sex medlemmar har under året arbetat med undersöka möjligheterna för att bygga balkonger. Arbetet är pågående.

Under 2017 tecknades avtal med teknisk förvaltare, Fasteko.

En underhållsplan för åren 2018-2032 utförd av Projektledarhuset sammanställdes och presenterades i 2017-10-20.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 304 373	1 309 611	1 307 988	1 306 283
Resultat efter finansiella poster	-117 904	-805 892	282 569	218 087
Soliditet, %	-1	0	8	6
Kassalikviditet, %	141	132	292	205
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	529	519	498	498
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 741	3 741	3 748	3 748
Saldo fond för yttre underhåll	712 835	594 122	311 610	93 523

Eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	594 122	3 162 730	-2 930 210	-805 892
Disposition av fg års resultat	118 713	-1 200 000	275 395	805 892
Årets resultat				-117 904
Vid årets slut	712 835	1 962 730	-2 654 815	-117 904

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 654 815
årets resultat	-117 904
Totalt	-2 772 719
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	118 713
Uttag ur fond för yttre underhåll	-
Uttag ur övrig fond	-1 200 000
balanseras i ny räkning	-2 654 815
Summa	-3 736 102

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 356 633	1 327 137
Övriga rörelseintäkter	3	-	23 994
Summa rörelseintäkter		1 356 633	1 351 131
Rörelsekostnader			
Fastighet- och förvaltningskostnader	4	-1 218 751	-1 869 134
Övriga externa kostnader	5	-70 262	-108 054
Personalkostnader	6	-25 430	-25 639
Avskrivningar	7	-94 057	-94 057
Summa rörelsekostnader		-1 408 500	-2 096 884
Rörelseresultat		-51 867	-745 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		541	1 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 578	-61 491
Summa finansiella poster		-66 037	-60 139
Resultat efter finansiella poster		-117 904	-805 892
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-117 904	-805 892
Skatter			
Årets resultat		-117 904	-805 892

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 359 236	8 453 293
Summa materiella anläggningstillgångar		8 359 236	8 453 293
Summa anläggningstillgångar		8 359 236	8 453 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		119 523	63 109
Övriga fordringar		5 884	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	42 941	45 479
Summa kortfristiga fordringar		168 348	108 588
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		561 331	868 684
Summa kassa och bank		561 331	868 684
Summa omsättningstillgångar		729 679	977 272
SUMMA TILLGÅNGAR		9 088 915	9 430 565

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		712 835	594 122
Summa bundet eget kapital		712 835	594 122
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övriga fonder		1 962 730	3 162 730
Balanserat resultat		-2 654 815	-2 930 210
Årets resultat		-117 904	-805 892
Summa fritt eget kapital		-809 989	-573 372
Summa eget kapital		-97 154	20 750
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristig del	10	8 668 000	8 668 000
Summa långfristiga skulder		8 668 000	8 668 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		87 203	97 017
Skatteskulder		2 234	401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	428 632	644 397
Summa kortfristiga skulder		518 069	741 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 088 915	9 430 565

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-117 904	-805 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	94 057	94 057
	<u>-23 847</u>	<u>-711 835</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23 847	-711 835
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-59 760	50 953
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-223 746	240 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-307 353	-420 854
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-15 000
Årets kassaflöde	-307 353	-435 854
Likvida medel vid årets början	868 684	1 304 538
Likvida medel vid årets slut	561 331	868 684

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Då tidigare principer inte längre gäller är avskrivningarna från och med 2014 ändrade till att följa regelverket K2. Alla tidigare poster är sammanslagna till Byggnad.

Följande avskrivningstid tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hysesintäkter	-	1 527
Årsavgifter, bostäder	1 103 857	1 082 675
Årsavgifter, lokaler	191 530	211 113
Övriga intäkter	61 246	31 822
Summa	1 356 633	1 327 137

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Försäkringsersättning	-	23 994
Summa	-	23 994

Not 4 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	81 167	-
Städkostnader	34 691	39 829
Yttre reparationer	-	31 250
Underhåll fastigheter	478 244	1 219 603
Underhåll ventilation	6 875	-
Underhåll tvättstuga	6 139	-
Trädgårdskostnader	3 037	3 191
Övriga driftskostnader	21 670	-
El fastighet	31 637	26 286
Uppvärmning	328 171	321 104
Vatten	31 425	32 528
Sophämtning	27 794	30 018
Container/tippavgift	4 518	4 762
Fastighetsförsäkring	20 664	20 278
Bredband	45 756	45 756
Kabel-TV	25 969	25 368
Fastighetsskatt	70 994	69 161
Summa	1 218 751	1 869 134

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsmaterial	244	13 549
Övriga externa arvoden	3 234	37 675
Ekonomisk förvaltning	49 323	44 775
Övriga förvaltningskostnader	980	1 245
Övriga främmande tjänster	1 165	700
Medlemsavgifter	15 317	10 110
Summa	70 263	108 054

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar	-	-
Styrelse och internrevisor	19 492	52 696
Summa	19 492	52 696
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 938	6 023
Totalt	25 430	58 719

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	94 057	94 057
Summa	94 057	94 057

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 165 130	12 165 130
	<u>12 165 130</u>	<u>12 165 130</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 711 837	-3 617 780
-Årets avskrivning enligt plan	-94 057	-94 057
	<u>-3 805 894</u>	<u>-3 711 837</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 359 236	8 453 293
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 032 600	4 032 600
Taxeringsvärde byggnader:	19 164 000	19 164 000
Taxeringsvärde mark:	20 407 000	20 407 000
Vid årets slut	39 571 000	39 571 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemskap Bostadsrätterna	-	5 160
Bredband	11 439	11 439
Försäkring	24 907	22 389
Kabel-TV	6 595	6 491
	<u>42 941</u>	<u>45 479</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2017-12-31	2016-12-31
Nordea 09710	0,520%	Avslutat	-	3 000 000
Nordea 09729	0,520%	Avslutat	-	1 985 000
Nordea 09818	0,700%	2018-03-21	3 683 000	3 683 000
Nordea 65734	0,513%	2018-03-16	3 000 000	-
Nordea 65742	0,513%	2018-03-16	1 985 000	-
Summa skulder till kreditinstitut			8 668 000	8 668 000
Varav kortfristig del			-	-
Varav Långfristig del			8 668 000	8 668 000
Summa			8 668 000	8 668 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	8 668 000	-	-	8 668 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Löner och arvoden	26 640	26 640
Sociala avgifter	8 370	8 370
Ränta	7 991	2 942
Årsavgifter/hyror	338 594	334 348
Värme	47 037	42 659
Reparationer och underhåll	-	229 438
	<u>428 632</u>	<u>644 397</u>

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 648 000	9 648 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	9 648 000	9 648 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm den / 2018

Hans Ridderström
Ledamot

Anna Karlsson
Ledamot

Louise Edgren
Ledamot

Karin Folkesson
Intern revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma