

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Egna Hem i Råsunda
715200-0282

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Egna Hem i Råsunda, 715200-0282, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-09-28 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, 26 st
- 2 rok, 7 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 har sedan 2017 en teknisk förvaltare, FastEKO. En underhållsplan för 2018-2032 finns upprättad.

Förvaltning

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

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. Under året har en årsstämma samt en extrastämma hållits.

Styrelsens sammansättning har varit följande:

Hans Ridderström	ordförande
Louise Edgren	kassör
Anna Karlsson	sekreterare
Kim Jonäll	suppleant
Magdalena Uggmark	suppleant

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Revisorer

Karin Folkesson, Ordinarie
Dilan Kadir, Suppleant

Valberedning

Johannes Norén och Peter Carlsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23

Extra föreningsstämma påkallad av motion angående stadgeändring hölls 2018-03-20 samt motion angående balkongbygge hölls 2018-11-07.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1337 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 höjdes med 5% per 1 juli 2018.

Medlemmar

	2018-12-31	2017-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	61	62
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-10	-11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	61	61

Medlemslägenheter: 39 st.

Medlemslokaler: 2 st.

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 4 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En radonmätning genomfördes under 2018 utan anmärkning.

Under 2018 har hela undercentralen, värmesystemets stamventiler och samtliga radiatorventiler i lägenheterna bytts ut.

Under året har målning av fönstrena mot gården genomförs.

Under 2018 motionerades det om ett balkongbygge. Motionen avslogs.

HR
AK
PF

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 377 922	1 356 633	1 309 611	1 307 988
Resultat efter finansiella poster	-562 415	-117 904	-805 892	282 569
Soliditet, %	-7	-1	0	8
Kassalikviditet, %	262	141	132	292
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	511	498	519	498
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 237	3 741	3 741	3 748
Saldo fond för yttre underhåll	968 168	712 835	594 122	311 610

Eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	712 835	1 962 730	-2 654 815	-117 904
Disposition av fg års resultat	255 333		-373 237	117 904
Årets resultat				-562 415
Vid årets slut	968 168	1 962 730	-3 028 052	-562 415

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 028 052
årets resultat	-562 416
Totalt	-3 590 468
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	255 333
balanseras i ny räkning	-3 845 801
Summa	-3 590 468

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

Handwritten signature: J. M. Le
25

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 367 922	1 356 633
Övriga rörelseintäkter	3	11 500	-
Summa rörelseintäkter		1 379 422	1 356 633
Rörelsekostnader			
Fastighet- och förvaltningskostnader	4	-1 652 411	-1 218 751
Övriga externa kostnader	5	-77 576	-70 262
Personalkostnader	6	-29 248	-25 430
Avskrivningar	7	-94 068	-94 057
Summa rörelsekostnader		-1 853 303	-1 408 500
Rörelseresultat		-473 881	-51 867
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 164	541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 698	-66 578
Summa finansiella poster		-88 534	-66 037
Resultat efter finansiella poster		-562 415	-117 904
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-562 415	-117 904
Skatter			
Årets resultat		-562 415	-117 904

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	8 265 168	8 359 236
Summa materiella anläggningstillgångar		8 265 168	8 359 236
Summa anläggningstillgångar		8 265 168	8 359 236
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		243 237	119 523
Övriga fordringar		-	5 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	20 072	42 941
Summa kortfristiga fordringar		263 309	168 348
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 179 689	561 331
Summa kassa och bank		1 179 689	561 331
Summa omsättningstillgångar		1 442 998	729 679
SUMMA TILLGÅNGAR		9 708 166	9 088 915

Handwritten signature/initials

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		968 168	712 835
Summa bundet eget kapital		968 168	712 835
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övriga fonder		1 962 730	1 962 730
Balanserat resultat		-3 028 052	-2 654 815
Årets resultat		-562 415	-117 904
Summa fritt eget kapital		-1 627 737	-809 989
Summa eget kapital		-659 569	-97 154
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristig del	10	9 818 000	8 668 000
Summa långfristiga skulder		9 818 000	8 668 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		101	-
Leverantörsskulder		105 093	87 203
Skatteskulder		3 092	2 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	441 449	428 632
Summa kortfristiga skulder		549 735	518 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 708 166	9 088 915

Handwritten signature and initials

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-562 415	-117 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	94 068	94 057
	<u>-468 347</u>	<u>-23 847</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-468 347	-23 847
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-94 961	-59 760
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31 666	-223 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-531 642	-307 353
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 150 000	-
Amortering av låneskulder		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 150 000	-
Årets kassaflöde	618 358	-307 353
Likvida medel vid årets början	561 331	868 684
Likvida medel vid årets slut	1 179 689	561 331

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

DF

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	1 066 011	1 040 014
Årsavgifter, lokaler	261 707	255 373
Övriga intäkter	40 204	61 246
Summa	1 367 922	1 356 633

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Vidarefakturerade kostnader	10 000	-
Försäkringsersättning	1 500	-
Summa	11 500	-

JR
DF

Not 4 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetskötsel	58 946	81 167
Städkostnader	35 922	34 691
Underhåll fastigheter	398 350	478 244
Underhåll ventilation		6 875
Underhåll tvättstuga		6 139
Trädgårdskostnader	14 001	3 037
Övriga driftskostnader	539 616	21 670
El fastighet	36 020	31 637
Uppvärmning	335 641	328 171
Vatten	29 967	31 425
Sophämtning	29 766	27 794
Container/tippavgift	7 323	4 518
Fastighetsförsäkring	22 975	20 664
Bredband	65 435	45 756
Kabel-TV	6 595	25 969
Fastighetsskatt	71 854	70 994
Summa	1 652 411	1 218 751

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsmaterial	1 336	244
Porto	90	
Övriga externa arvoden		3 234
Ekonomisk förvaltning	56 749	49 323
Övriga förvaltningskostnader	2 694	980
Bankavgifter	5 525	
Övriga främmande tjänster	840	1 164
Medlemsavgifter	10 342	15 317
Summa	77 576	70 262

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och internrevisor	22 397	19 492
Summa	22 397	19 492
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	6 851	5 938
	-	-
Totalt	29 248	25 430

M. L. K.
DF

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	94 068	94 057
Summa	94 068	94 057

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 165 130	12 165 130
	12 165 130	12 165 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 805 894	-3 711 837
-Årets avskrivning enligt plan	-94 068	-94 057
	-3 899 962	-3 805 894
Redovisat värde vid årets slut	8 265 168	8 359 236
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

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemskap Bostadsrätterna		-
Bredband	11 439	11 439
Försäkring	1 932	24 907
Kabel-TV	6 701	6 595
	20 072	42 941

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2018-12-31	2017-12-31
Nordea 09818	0,700%	2018-03-21	-	3 683 000
Nordea 65734	0,513%	2018-03-16	-	3 000 000
Nordea 65742	0,513%	2018-03-16	-	1 985 000
Nordea 23661	0,878%	2019-03-18	1 985 000	-
Nordea 23688	1,20%	2021-03-17	3 683 000	-
Nordea 27993	0,878%	2019-03-18	3 000 000	-
Nordea 49989	1,40%	2022-06-15	1 150 000	-
Summa skulder till kreditinstitut			9 818 000	8 668 000
Varav Långfristig del			9 818 000	8 668 000
Summa			9 818 000	8 668 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	4 985 000	4 833 000	-	9 818 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Löner och arvoden	26 640	26 640
Sociala avgifter	8 370	8 370
Ränta	14 681	7 991
Årsavgifter/hyror	350 367	338 594
Värme	41 391	47 037
Reparationer och underhåll		-
	<u>441 449</u>	<u>428 632</u>

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventalförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Handwritten signature and initials in blue ink.

Underskrifter

Stockholm den 10/5 2019



Hans Ridderström
Ledamot



Anna Karlsson
Ledamot



Louise Edgren
Ledamot



Karin Folkesson
Intern revisor

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

Revisionsberättelse för BF Egna Hem Råsunda u.p.a.

Undertecknad, av föreningen utsedd revisor för år 2018, får härmed avge berättelse över granskningen av föreningens räkenskaper och förvaltning.

Jag har genomgått räkenskaperna och funnit dem i överensstämmelse med vederbörliga verifikationer. Jag har genomgått förvarande bank- och avräkningskonto hos DKF, vilka är i ordning. Jag har även tagit del av föreningens protokoll. Jag bekräftar att föreningens fastighet är försäkrad på ett betryggande sätt.

Jag föreslår

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Solna den 10 maj 2019



Karin Folkesson