

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spindeln 2 i Hammarbyhöjden

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren, inom 5-10 år kommer väsentliga underhåll ske.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Joakim Lundstedt
Susanne Adawi
Katarina Tjärnberg

Ordförande
Ledamot
Ledamot

Hanna Cronsjö

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Grinde

Ordinarie Extern

Hellström & Hjelm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hoppspindeln 2	2016	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme.
Föreningen innehar tomträtt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

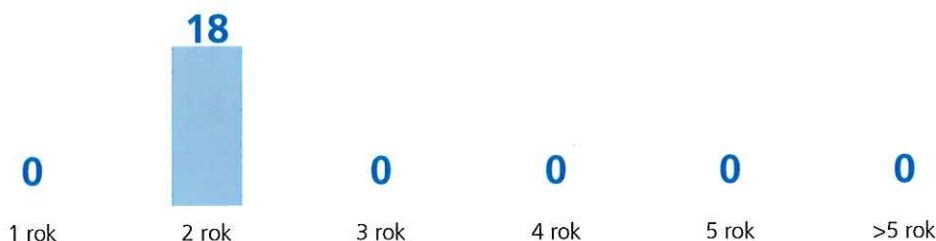
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 927 m², varav 702 m² utgör lägenhetsyta och 225 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



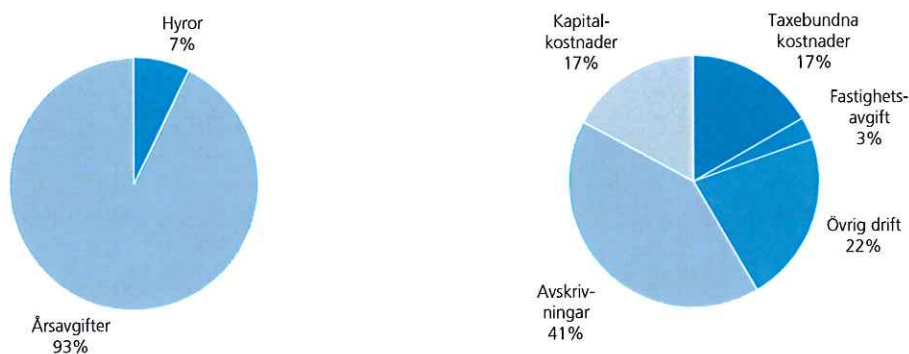
Föreningens ekonomi

Utifrån underhållsbehovet på fastigheten planeras en höjning av årsavgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	228 497	198 114
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	791 159	4 278 786
Finansiella intäkter	25	0
Minskning kortfristiga fordringar	4 579 721	0
Medlemsinsatser	0	42 953 710
Ökning av långfristiga skulder	0	13 677 000
	5 370 905	61 909 496
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	576 368	4 125 123
Finansiella kostnader	235 336	153 664
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	29 983 594
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 476 813
Minskning av kortfristiga skulder	3 576 156	24 139 920
	4 387 860	61 879 113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 211 542	228 497
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	983 045	30 383

*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

Vi har nu boende i alla lägenheter

Bostadsrättsinnehavarna i källarplanet driver en process om bygglov

Styrelsen utför analyser för att värdera underhållsbehov av fastigheten

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	787	86
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 754	14 754
Elkostnad/m ² totalyta	12	64
Värmekostnad/m ² totalyta	165	330
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	254	166
Soliditet (%)	76	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-589	-271
Nettoomsättning (tkr)	787	341

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 702 m² bostäder och 225 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	28 274 000	0	0	28 274 000
Upplåtelseavgifter	14 679 710	0	0	14 679 710
Fond för yttre underhåll	1 000 000	0	0	1 000 000
S:a bundet eget kapital	43 953 710	0	0	43 953 710
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-405 502	0	-271 040	-134 462
Årets resultat	-588 895	-588 895	271 040	-271 040
S:a ansamlad förlust	-994 397	-588 895	0	-405 502
S:a eget kapital	42 959 313	-588 895	0	43 548 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-588 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-405 502
summa balanserat resultat	-994 397

Styrelsen föreslår följande disposition:
extra reservering till fond för yttre underhåll
att i ny räkning överförs

-452 333
-1 446 730

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	786 930	340 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 229	3 937 993
Summa rörelseintäkter		791 159	4 278 786

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-414 925	-1 916 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 301	-2 208 872
Personalkostnader	Not 6	-13 142	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-568 375	-271 039
Summa rörelsekostnader		-1 144 743	-4 396 162

RÖRELSERESULTAT

-353 584 **-117 376**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25	-2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-235 336	-153 662
Summa finansiella poster	-235 311	-153 664

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-588 895 **-271 040**

ÅRETS RESULTAT

-588 895 **-271 040**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	55 659 442	56 227 817
Summa materiella anläggningstillgångar	55 659 442	56 227 817
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55 659 442	56 227 817
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 945	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 216 702	4 561 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	26 297
Summa kortfristiga fordringar	1 219 647	4 587 826
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	228 497
Summa kassa och bank	0	228 497
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 219 647	4 816 323
SUMMA TILLGÅNGAR	56 879 089	61 044 140

ML

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 953 710	42 953 710
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		43 953 710	43 953 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-405 502	-134 462
Årets resultat		-588 895	-271 040
Summa fritt eget kapital		-994 397	-405 502
SUMMA EGET KAPITAL		42 959 313	43 548 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 677 000	13 677 000
Summa långfristiga skulder		13 677 000	13 677 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		56 919	185 851
Skatteskulder		78 424	77 251
Övriga skulder		0	3 374 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	107 433	181 601
Summa kortfristiga skulder		242 776	3 818 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 879 089	61 044 140



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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	588 811	79 266
Årsavgifter - lokaler	141 106	0
Hyror bostäder	57 016	253 143
Hyror lokaler momspliktiga	0	8 388
Öresutjämning	-2	-5
	786 930	340 793

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	3 400
Övriga intäkter	4 229	3 934 593
	4 229	3 937 993

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 600	0
	Städning entreprenad	7 500	10 230
	Förbrukningsmateriel	805	22 953
		10 905	33 183
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 127 376
	Lokaler	0	223 554
	Entré/trapphus	3 199	0
	VVS	2 525	0
		5 724	1 350 929
	Taxebundna kostnader		
	El	11 313	58 973
	Gas	0	33 236
	Värme	152 493	272 672
	Vatten	54 794	40 989
	Sophämtning/renhållning	11 261	0
		229 861	405 869
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 048	10 616
	Tomträttsavgäld	101 225	65 100
	Kabel-TV	5 763	11 528
		129 036	87 244
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 399	39 025
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	414 925	1 916 251

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	0	8 442
	Juridiska åtgärder	0	192 637
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Förvaltning	12 783	122 250
	Revisionsarvode extern revisor	10 125	27 375
	Föreningskostnader	931	0
	Förvaltningsarvode	89 142	0
	Förvaltningsarvoden övriga	2 250	0
	Administration	2 957	206 151
	Konsultarvode	27 988	306 875
	Ej avdragsgilla kostnader	0	9 786
	Övriga driftkostnader	0	1 335 356
		148 301	2 208 872

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	0
	Sociala kostnader	3 142	0
		13 142	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	568 375	271 039
		568 375	271 039

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 837 540	0
	Nyanskaffningar	0	56 837 540
	Utgående anskaffningsvärde	56 837 540	56 837 540
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-609 722	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-568 375	-271 039
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 178 098	-271 039
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 659 442	56 227 817
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 018 000	7 018 000
	Taxeringsvärde mark	6 449 000	6 449 000
		13 467 000	13 467 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 800 000	11 800 000
	Lokaler	1 667 000	1 667 000
		13 467 000	13 467 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar 1	0	20 475
	Skattekonto	160	152
	Klientmedel hos SBC	1 211 542	0
	Fordringar	5 000	4 540 902
		1 216 702	4 561 529

MP

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	0	10 022
	Hyreskostnader	0	16 275
		0	26 297

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 000 000	0
	Reservering enligt stadgar	0	1 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 000 000	1 000 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Danske Bank	1,930 %	1 677 000	1 677 000	2019-04-01
	Danske Bank	1,700 %	12 000 000	12 000 000	2019-04-01
	Summa skulder till kreditinstitut		13 677 000	13 677 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			13 677 000	13 677 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 077 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 677 000	0

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda intäkter	0	20 820
	Arvoden	10 000	0
	Sociala avgifter	3 142	0
	Ränta	34 438	34 247
	Avgifter och hyror	59 853	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	126 534
		107 433	181 601



Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll kommer att behöva göras på fastigheten till följd av detta planeras även en höjning av årsavgifterna.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 5 2019


Joakim Lundstedt
Ordförande


Susanne Adawi
Ledamot


Katarina Tjärnberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019


Mattias Grinde
Auktoriserad revisor