

Bf Eken nr 7 u.p.a

Årsredovisning 2018



Årsredovisning för

Bf Eken nr 7 u.p.a.

702000-4235

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Eken nr 7 u.p.a., 702000-4235, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Att förvalta fastigheten tomten nr 15 i kvarteret Gjutaren med adress Birkagatan 26 inom Matteus församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Bostadsföreningen registrerades 1924-08-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2000-09-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Mia Grafström	Ordförande	2019
Peter Thulinsson	Ledamot	2019
Åsa Överlind	Ledamot	2019
Malin Hellmann	Ledamot	2019
Roland Gerges	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Lena Falck	Suppleant	2019
Ellinor Bäcklin Berg	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Pia Persson	Föreningsvald revisor	
Ilkka Kesti	Föreningsvald revisor	
Revisorssuppleanter		
Catharina Ortmark	Revisorssuppleanter	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 15 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 27 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Birkagatan 26.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med nyttjanderätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	9	5	1

Total tomtarea:	728 kvm
Total bostadsarea:	1 520 kvm
Total lokalarea:	100 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Catharina Ekfeldt	65 kvm	12 månader
James Eriksson	25 kvm	36 månader
Kristina Moberg	10 kvm	12 månader

Fastighetens energideklaration är utförd 2009-07-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i VARDIA.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk Förvaltning
Folke Åkerlunds Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Com-Hem	Kabel-TV
Melins Städ	Städavtal
Ellevio	El-avtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Mankan Hiss	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 39 056 kr och planerat underhåll för 1 109 154 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-04-19 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt styrelsen avsätts det 13 442 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 8 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av innegård	2017-2018
Hissrenovering	2012-2013
Tätning gård	2011
Energideklaration	2010
Spolning stammar	2010
Nya fönsterpartier trapphus	2009
Byte värmeväxlare uc	2008
Ny port	2008
Omläggning tak	2007
Renovering fönster	2006
Byte elstigare	2004
OVK	2002
Bygg av vindsvåning	2002-2003
Balkongbygge	2002
Stambyte	1999

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 ha 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 032	1 022	1 015	997
Resultat efter finansiella poster	-862	-1 026	-66	258
Förändring av underhållsfond	-	-	-70	12
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-811	-975	55	297
Soliditet %	-4	12	31	32
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	546	546	546	546
Driftskostnad, kr / kvm	311	299	310	290
Ränta, kr / kvm	47	35	44	58
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	8	7	20	7
Lån, kr / kvm	3 557	2 053	2 091	2 143
Snittränta (%)	1,33	1,73	2,08	2,71

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 993 470	-	-341 261	-1 026 325
Disposition enligt föreningsstämma			-1 026 325	1 026 325
Avsättning till underhållsfond		-13 442	13 442	
Ianspråktagande av underhållsfond		13 442	-13 442	
Årets resultat				-862 468
Vid årets slut	1 993 470	-	-1 367 586	-862 468

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 367 586
Årets resultat före fondförändring	-862 468
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	13 441
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-13 441
Summa över/underskott	-2 230 054

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-2 230 054

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	978 414	977 591
Övriga rörelseintäkter	3	53 991	44 169
Summa rörelseintäkter		1 032 405	1 021 760
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 652 409	-1 834 570
Övriga externa kostnader	7	-114 727	-105 019
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-51 239	-51 239
Summa rörelsekostnader		-1 818 375	-1 990 828
Rörelseresultat		-785 970	-969 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		227	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 725	-57 496
Summa finansiella poster		-76 498	-57 257
Resultat efter finansiella poster		-862 468	-1 026 325
Årets resultat		-862 468	-1 026 325

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 590 740	3 641 979
Summa materiella anläggningstillgångar		3 590 740	3 641 979
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		3 593 540	3 644 779
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 606	70 606
Övriga fordringar		500	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 638	22 796
Summa kortfristiga fordringar		96 744	93 902
<i>Kassa och bank</i>	11	2 150 355	1 307 691
Summa omsättningstillgångar		2 247 099	1 401 593
SUMMA TILLGÅNGAR		5 840 639	5 046 372

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 993 470	1 993 470
Summa bundet eget kapital		1 993 470	1 993 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 367 586	-341 261
Årets resultat		-862 468	-1 026 325
Summa fritt eget kapital		-2 230 054	-1 367 586
Summa eget kapital		-236 584	625 884
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12,13	5 700 736	3 263 144
Summa långfristiga skulder		5 700 736	3 263 144
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	62 408	62 408
Leverantörsskulder		81 252	807 688
Skatteskulder		3 728	4 223
Övriga skulder		24 375	24 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	204 724	258 650
Summa kortfristiga skulder		376 487	1 157 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 840 639	5 046 372

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-785 970	-969 068
Avskrivningar	51 239	51 239
	-734 731	-917 829
Erhållen ränta	227	239
Erlagd ränta	-76 725	-57 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-811 229	-975 086
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 841	-70 335
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-780 858	756 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 594 928	-288 597
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 500 000	-
Amortering av låneskulder	-62 408	-62 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 437 592	-62 408
Årets kassaflöde	842 664	-351 005
Likvida medel vid årets början	1 307 691	1 658 696
Likvida medel vid årets slut	2 150 355	1 307 691

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättring	25 år
Hiss	33 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	830 118	830 071
Hyror lokaler	148 296	147 520
Summa	978 414	977 591

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	5 636	4 468
Andrahandsuthyrningsavgifter	42 656	34 698
Övriga intäkter	5 699	5 003
Summa	53 991	44 169

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 063	1 188
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 310	-
VA & sanitet, installationer	-	7 838
Värme, installationer	579	-
Ventilation, installationer	6 049	5 336
El, installationer	-	9 190
Tele/TV/porttelefon, installationer	919	-
Hiss	23 623	10 571
Huskröpp	1 513	-
Summa	39 056	34 123

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
VA & sanitet, installationer	33 750	-
Markytor	1 075 404	1 316 375
Summa	1 109 154	1 316 375

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	51 149	50 555
Teknisk förvaltning	17 820	17 521
Städning	35 765	35 515
Besiktningskostnader	4 577	4 400
Snöröjning	7 550	5 931
Serviceavtal	15 575	20 275
Förbrukningsmaterial	6 316	6 184
El	53 521	45 291
Uppvärmning	209 965	206 088
Vatten och avlopp	45 856	43 724
Avfallshantering	22 780	21 584
Försäkringar	14 504	8 456
Kabel-TV	17 397	17 124
Internet	1 424	1 424
Summa	504 199	484 072

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 299	-
Tele och post	1 485	1 485
Ekonomisk förvaltning	51 724	51 580
Övriga förvaltningskostnader	10 742	17 172
Bankkostnader	1 407	2 019
Stämpelskatt	37 695	-
Övriga externa tjänster	375	31 863
Övriga externa kostnader	-	900
Summa	114 727	105 019

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	51 239	51 239
Summa	51 239	51 239

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	4 480 525	4 480 525
	4 480 525	4 480 525
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	4 480 525	4 480 525
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-838 546	-787 307
	-838 546	-787 307
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-51 239	-51 239
	-51 239	-51 239
<i>Utgående avskrivningar</i>	-889 785	-838 546
Redovisat värde	3 590 740	3 641 979
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 590 740	3 641 979
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	1 505 000	1 505 000
Totalt taxeringsvärde	42 505 000	42 505 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>13 771 000</i>	<i>13 771 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	25 638	22 796
Summa	25 638	22 796

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 150 355	1 307 691
Summa	2 150 355	1 307 691

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	62 408	62 408
Förfaller 2-5 år från balansdagen	249 632	249 632
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 451 104	3 013 512
Summa	5 763 144	3 325 552

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	5 763 144	3 325 552
Summa	5 763 144	3 325 552

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,57 %	2020-06-01	794 200	-	13 200	781 000
Stadshypotek	1,45 %	2019-03-14	741 080	-	7 760	733 320
Stadshypotek	1,45 %	2019-03-04	803 952	-	12 728	791 224
Stadshypotek	1,73 %	2022-06-30	548 980	-	16 800	532 180
Stadshypotek	1,45 %	2019-06-01	375 340	-	3 920	371 420
Stadshypotek	1,41 %	2019-03-14	62 000	-	8 000	54 000
Stadshypotek	1,30 %	2019-03-07	-	2 500 000	-	2 500 000
Summa			3 325 552	2 500 000	62 408	5 763 144

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 189	3 286
Förutbetalda intäkter	151 436	208 007
Upplupna driftskostnader	48 099	47 357
Summa	204 724	258 650

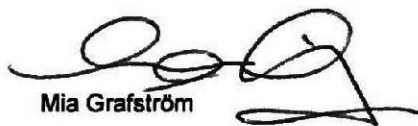
Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 826 000	3 960 000
Summa ställda säkerheter	5 826 000	3 960 000

Underskrifter

Stockholm, 2019-05-20



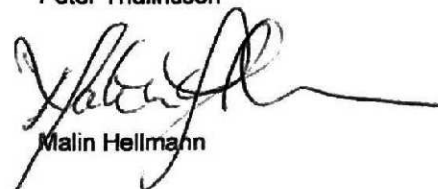
Mia Grafström



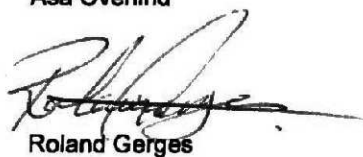
Peter Thulinsson



Asa Överlind



Malin Hellmann



Roland Gerges

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20



Pia Persson
Föreningsrevisor



Ilkka Kesti
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSFÖRENINGEN EKEN NR 7 UPA
Organisationsnummer 702000-4235

Vi har, som av årsstämman 2018 valda revisorer, granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2018.

Vi tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställts
- Att resultatet balanseras enligt förvaltningsberättelsens förslag samt
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 20/5 2019



Pia Persson

Stockholm den 20/5 2019



Ilkka Kesti

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

