

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luftgungan 1

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.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Gabriel Röhss	Ordförande
Yasmin Hawari	Ledamot
Mikael Johansson	Ledamot
Marijus Sabalas	Ledamot
Micael Wennergrund	Ledamot

Viktor Ahlström	Suppleant
Fredrik Andersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Viktor Ahlström, Mikael Johansson, Peter Gabriel Röhss och Marijus Sabalas.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran G Jyde	Ordinarie Extern
Håkan Green	Ordinarie Intern

Valberedning

Jakob Mado

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-08. Extra stämma för att besluta om stadgeändring, lokalen och motorcykelparkering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Luftgungan 1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

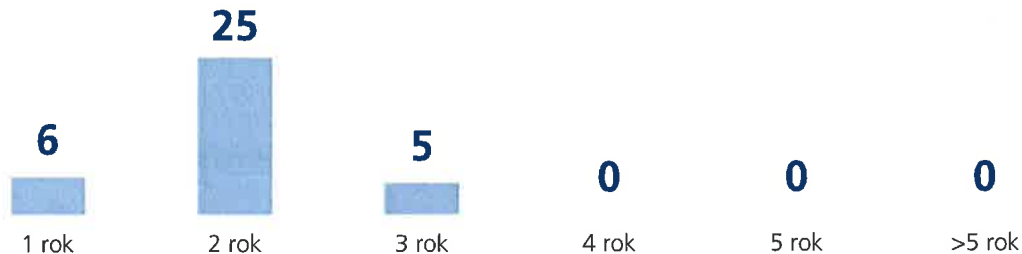
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 236 m², varav 1 854 m² utgör lägenhetsyta och 382 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lagerlokal	11 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	4 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	4 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	2 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	4 m ²	Tills vidare
Atelje	48 m ²	Renovering
Butik	132 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	22 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	4 m ²	Ej relevant
Restaurang	147 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	4 m ²	Tills vidare

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny belysning vid ingång	2016	Ny armatur med LED

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabeltv Bredband Telefoni	ComHem
Bredband Fiber	Stokab
Fjärrvärme	Fortum
Tömning av hushållsavfall	Trafikkontoret Avfall
Städning & Service	Retro Fastighetsförvaltning AB

Övrig information

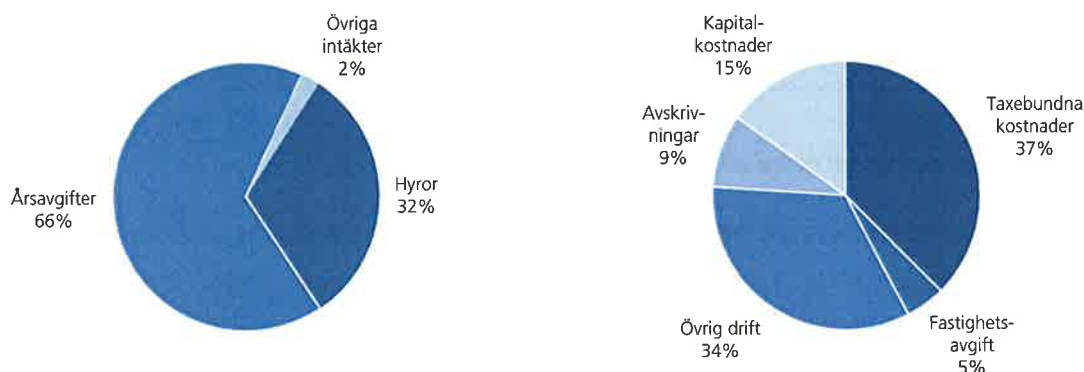
Beslutet fattades att sälja hobbylokalen. Försäljningen kommer ske under 2019.

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 787 046	1 413 168
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 770 303	1 686 101
Finansiella intäkter	270	151
Minskning kortfristiga fordringar	17 670	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	185 279
	1 788 243	1 871 531
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 118 753	1 199 439
Finansiella kostnader	221 216	274 568
Ökning av kortfristiga fordringar	0	20 494
Minskning av långfristiga skulder	668 624	3 152
Minskning av kortfristiga skulder	72 727	0
	2 081 320	1 497 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 493 970	1 787 046
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-293 077	373 878

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	657	668
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 090	942	994	845
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 954	7 341	7 343	8 387
Elkostnad/m ² totalyta	12	10	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	174	169	174	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	25	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	123	169	151
Soliditet (%)	65	64	64	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	301	82	107	63
Nettoomsättning (tkr)	1 766	1 686	1 672	1 621

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 854 m² bostäder och 382 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	21 553 000	0	0	21 553 000
Upplåtelseavgifter	2 595 000	0	0	2 595 000
Fond för yttre underhåll	220 641	40 000	-77 063	257 704
S:a bundet eget kapital	24 368 641	40 000	-77 063	24 405 704
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-968 158	-40 000	159 463	-1 087 621
Årets resultat	300 758	300 758	-82 400	82 400
S:a ansamlad förlust	-667 400	260 758	77 063	-1 005 221
S:a eget kapital	23 701 241	300 758	0	23 400 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	300 758
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-928 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-40 000
summa balanserat resultat	-667 400

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-667 400
----------------------------------	-----------------

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

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 148 000	24 148 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	220 641	257 704
Summa bundet eget kapital		24 368 641	24 405 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-968 158	-1 087 621
Årets resultat		300 758	82 400
Summa fritt eget kapital		-667 400	-1 005 221
SUMMA EGET KAPITAL		23 701 241	23 400 483
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 995 224	12 657 290
Summa långfristiga skulder		11 995 224	12 657 290
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	6 558
Leverantörsskulder		108 790	142 584
Skatteskulder		138 872	136 388
Övriga skulder		45 000	45 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	236 322	277 739
Summa kortfristiga skulder		528 984	608 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 225 449	36 666 042

Noter

Belopp 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 anspråktagande 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	400 år	400 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Fönster	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 172 419	1 172 419
Hyror bostäder	179 873	179 873
Hyror lokaler	377 372	301 683
Värmeintäkter	33 400	30 136
Avgift andrahandsuthyrning	3 000	1 500
Öresutjämning	117	119
	1 766 181	1 685 729

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	3 750	0
Övriga intäkter	372	372
	4 122	372

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	15 875	12 600
	Fastighetskötsel gård beställning	14 063	18 050
	Snöröjning/sandning	68 135	50 125
	Städning entreprenad	35 802	43 272
	Gård	623	749
	Förbrukningsmateriel	890	3 523
	Fordon	599	1 058
		135 987	129 377
	Reparationer		
	Lås	0	1 244
	VVS	4 854	0
	Bredband	0	6 250
		4 854	7 494
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	77 063
		0	77 063
	Taxebundna kostnader		
	El	26 960	21 831
	Värme	389 798	377 257
	Vatten	61 964	59 271
	Sophämtning/renhållning	70 516	103 934
		549 238	562 293
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 130	32 322
	Tomträttsavgäld	159 200	159 200
	Kabel-TV	9 907	9 480
	Bredband	16 448	16 448
		219 685	217 450
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 832	69 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	979 596	1 062 717
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	1 177	1 157
	Föreningskostnader	1 388	0
	Fritids- och trivselkostnader	937	0
	Förvaltningsarvode	68 804	73 747
	Administration	5 480	2 118
	Korttidsinventarier	3 099	0
	Konsultarvode	3 545	556
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 070
		89 600	82 648

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	9 557	14 074
		49 557	54 074
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	83 775	83 775
	Förbättringar	46 071	46 071
		129 846	129 846
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 670 640	35 670 640
	Utgående anskaffningsvärde	35 670 640	35 670 640
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-881 582	-751 737
	Årets avskrivningar enligt plan	-129 846	-129 846
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 011 428	-881 582
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 659 211	34 789 057
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 064 000	25 064 000
	Taxeringsvärde mark	14 506 000	14 506 000
		39 570 000	39 570 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 400 000	37 400 000
	Lokaler	2 170 000	2 170 000
		39 570 000	39 570 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	69 338	67 646
	Klientmedel hos SBC	1 457 228	1 757 176
	Fordringar	2 930	2 930
	Fordringar kreditfakturor	0	504
		1 529 496	1 828 256

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31	
	Låneavi SBAB	0	18 858	
		0	18 858	

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	257 704	217 704
	Reservering enligt stadgar	40 000	40 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-77 063	0
	Vid årets slut	220 641	257 704

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB		0	667 000	Löst
	SEB	2,710 %	4 000 000	4 000 000	2023-12-28
	SEB	1,840 %	4 000 000	4 000 000	2020-12-28
	SEB	0,900 %	3 995 224	0	2020-03-28
	SBAB		0	3 996 848	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		11 995 224	12 663 848	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-6 558	
			11 995 224	12 657 290	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 995 224 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Löner	0	20 000
	Arvoden	54 900	60 000
	Sociala avgifter	17 250	25 136
	Ränta	6 224	21 851
	Avgifter och hyror	157 948	150 752
		236 322	277 739

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2019



Peter Gabriel Röhss
Ordförande



Yasmin Hawari
Ledamot



Mikael Johansson
Ledamot

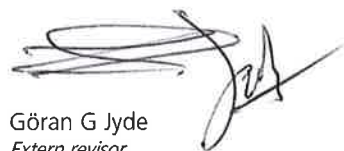


Marijus Sabalas
Ledamot

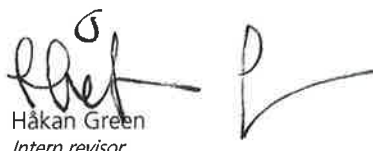


Micael Wennergrund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 5 2019



Göran G Jyde
Extern revisor



Håkan Green
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2018

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luftgungan 1

Org.nr 769617-4353


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Luftgungan 1 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2019



Göran G Jyde
Extern revisor

Håkan Green
Av föreningen vald revisor

