

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fendern

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kajutan 1. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar gårdsyta.

#### Styrelsen

Curt Berglund	Ledamot
Jonas Eiemark	Ledamot
Anna May Heller	Ledamot
Lars Johnsson	Ledamot
Ulf Sjöström	Ledamot

Ingemar Christensson	Suppleant
Diego Pallin	Suppleant
Kajsa Stål	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Anders Slättås  
Olof Moreau

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

J A Revision KB  
J A Revision KB

### Valberedning

Marita Berglund  
Maria Göthe

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-21. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kajutan 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector AB.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

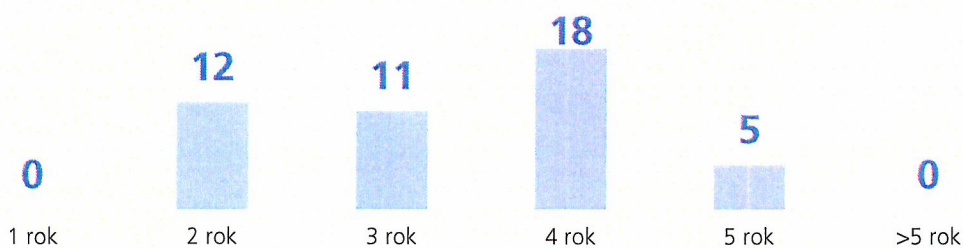
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 630 m<sup>2</sup>, varav 4 090 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 540 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomisk förvaltning
A.S. Underhåll AB	Teknisk förvaltning
DK Utemiljö AB	Markskötsel
Torverk AB	Service Garageport
Kone AB	Service hissar
Inspecta AB	Kontroll av garageport och hissar

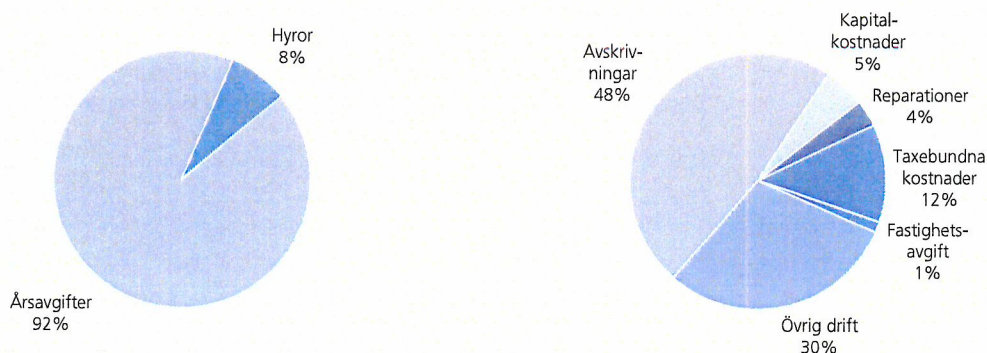
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 620 908</b>	<b>1 761 389</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 436 593	3 400 484
Finansiella intäkter	190	223
Ökning av kortfristiga skulder	250 947	0
	<b>3 687 729</b>	<b>3 400 707</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 025 972	2 063 725
Finansiella kostnader	226 698	335 327
Ökning av kortfristiga fordringar	13 809	59 358
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	82 779
	<b>2 266 479</b>	<b>3 541 188</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 042 158</b>	<b>1 620 908</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 421 250</b>	<b>-140 481</b>

\*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ändrat stadgarna i enlighet med av Riksdagen beslutade ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	775	767	745	723
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 623	5 623	5 868	6 112
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	31	28	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	53	41	39
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	13	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	49	72	117	163
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-880	-1 062	-1 982	-1 771
Nettoomsättning (tkr)	3 429	3 400	3 307	3 202

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 090 m<sup>2</sup> bostäder och 540 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	101 253 600	0	0	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	0	0	80 789 400
Fond för yttre underhåll	540 331	110 000	0	430 331
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>182 583 331</b>	<b>110 000</b>	<b>0</b>	<b>182 473 331</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 378 153	-110 000	-1 061 962	-5 206 191
Årets resultat	-879 506	-879 506	1 061 962	-1 061 962
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 257 659</b>	<b>-989 506</b>	<b>0</b>	<b>-6 268 153</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>175 325 672</b>	<b>-879 506</b>	<b>0</b>	<b>176 205 178</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-879 506
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 268 153
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 257 659</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
**att i ny räkning överförs**

**-7 257 659**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 429 248	3 399 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 345	840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 436 593</b>	<b>3 400 484</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 918 543	-1 972 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 430	-130 732
Personalkostnader	Not 6	0	40 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 063 618	-2 063 618
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 089 590</b>	<b>-4 127 342</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-652 997</b>	<b>-726 858</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 698	-335 327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 508</b>	<b>-335 103</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-879 506</b>	<b>-1 061 962</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-879 506</b>	<b>-1 061 962</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	195 464 611	197 528 228
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>195 464 611</b>	<b>197 528 228</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	408 000	408 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>408 000</b>	<b>408 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>195 872 611</b>	<b>197 936 228</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 994	0
Övriga fordringar	Not 11	140 593	136 779
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>150 587</b>	<b>136 779</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 042 158	1 620 908
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 042 158</b>	<b>1 620 908</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 192 745</b>	<b>1 757 687</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>199 065 356</b>	<b>199 693 915</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		182 043 000	182 043 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	540 331	430 331
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 583 331</b>	<b>182 473 331</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 378 153	-5 206 191
Årets resultat		-879 506	-1 061 962
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 257 659</b>	<b>-6 268 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 325 672</b>	<b>176 205 178</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 000 000	23 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 000 000</b>	<b>23 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 000 000	0
Leverantörsskulder		311 739	74 852
Skatteskulder		118 850	116 688
Övriga skulder		30 284	29 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	278 811	267 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 739 684</b>	<b>488 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 065 356</b>	<b>199 693 915</b>



## 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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	3 168 159	3 136 791
Hyror garage moms	257 872	252 753
Överlåtelse/pantsättning	3 136	10 055
Öresutjämning	80	45
	<b>3 429 248</b>	<b>3 399 644</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Fakturerade kostnader	6 865	0
Övriga intäkter	480	840
	<b>7 345</b>	<b>840</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	31 830	38 340
	Fastighetskötsel beställning	2 368	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	165 905	52 500
	Fastighetskötsel gård beställning	76 488	16 925
	Snöröjning/sandning	39 502	9 638
	Städning entreprenad	41 580	41 251
	Städning enligt beställning	8 813	5 823
	Mattvätt/Hyrmattor	21 515	28 720
	Hissbesiktning	5 448	2 729
	Myndighetstillsyn	0	7 215
	Bevakning	7 520	0
	Garage	0	4 875
	Gård	17 435	8 771
	Serviceavtal	22 976	19 100
	Förbrukningsmateriel	24 072	18 895
	Teleport/hissanläggning	3 513	4 500
		<b>468 965</b>	<b>259 282</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	10 425	0
	Sophantering/återvinning	2 828	0
	Lås	3 724	1 784
	VVS	12 555	6 538
	Ventilation	10 413	17 340
	Elinstallationer	0	5 121
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 635	0
	Hiss	8 961	0
	Fönster	9 368	0
	Balkonger/altaner	11 928	0
	Mark/gård/utemiljö	17 292	0
	Garage/parkering	18 028	16 507
	Skador/klotter/skadegörelse	8 943	0
	Vattenskada	30 085	0
		<b>146 185</b>	<b>47 290</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	136 083	142 766
	Värme	294 840	245 051
	Vatten	68 397	65 264
	Sophämtning/renhållning	26 732	26 255
		<b>526 052</b>	<b>479 336</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 091	20 087
	Tomträttsavgäld	601 325	1 013 000
	Samfällighetsavgift	56 067	56 402
	Kabel-TV	15 362	15 204
	Bredband	23 220	23 220
		<b>717 065</b>	<b>1 127 913</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>60 276</b>	<b>59 172</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 918 543</b>	<b>1 972 993</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	2 986	4 612
	Revisionsarvode extern revisor	0	17 187
	Föreningskostnader	2 529	4 357
	Styrelseomkostnader	11 200	10 800
	Förvaltningsarvode	64 929	63 036
	Förvaltningsarvoden övriga	12 689	25 471
	Administration	4 319	3 078
	Korttidsinventarier	6 510	2 191
	Konsultarvode	2 268	0
		<b>107 430</b>	<b>130 732</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	-30 500
	Sociala kostnader	0	-9 500
		<b>0</b>	<b>-40 000</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	2 063 618	2 063 618
		<b>2 063 618</b>	<b>2 063 618</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	206 361 750	206 361 750
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>206 361 750</b>	<b>206 361 750</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 833 522	-6 769 904
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 063 618	-2 063 618
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 897 139</b>	<b>-8 833 522</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>195 464 611</b>	<b>197 528 228</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	76 895 000	76 895 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		<b>132 895 000</b>	<b>132 895 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	130 000 000	130 000 000
	Lokaler	2 895 000	2 895 000
		<b>132 895 000</b>	<b>132 895 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 335	48 335
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 335</b>	<b>48 335</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 335	-48 335
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-48 335</b>	<b>-48 335</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2018-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>
	Vindandelar Utellus	561 000	408 000	408 000	408 000
			<b>408 000</b>	<b>408 000</b>	<b>408 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	59 173	58 198
	Avräkning övrigt	81 420	78 581
		<b>140 593</b>	<b>136 779</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	430 331	550 196
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-229 865
	<b>Vid årets slut</b>	<b>540 331</b>	<b>430 331</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,900 %	10 000 000	10 000 000	2021-06-01
Handelsbanken	1,100 %	4 000 000	4 000 000	2019-04-30
Handelsbanken	1,050 %	9 000 000	9 000 000	2020-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 000 000	0	
		<b>19 000 000</b>	<b>23 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 000 000 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	19 042	19 419
Avgifter och hyror	259 769	248 062
	<b>278 811</b>	<b>267 481</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.