

Årsredovisning

Bostadsföreningen Vårt Hem nr 2 upa

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 2014 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Bostadsföreningen registrerades 1913-09-27. Nuvarande stadgar registrerades 2000-06-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jörgen Eriksson	Ledamot	
Jakob Wodlin	Ledamot	
Ann Caroline Köling	Suppleant	
Sten-Erik Jensen	Ledamot	Ordförande

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Lundling	Suppleant Intern	Intern Revisor
Eva von Wernstedt	Suppleant Intern	Intern revisor

Valberedning

Carl Sjöberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KARLAVAGNEN 12	1913	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

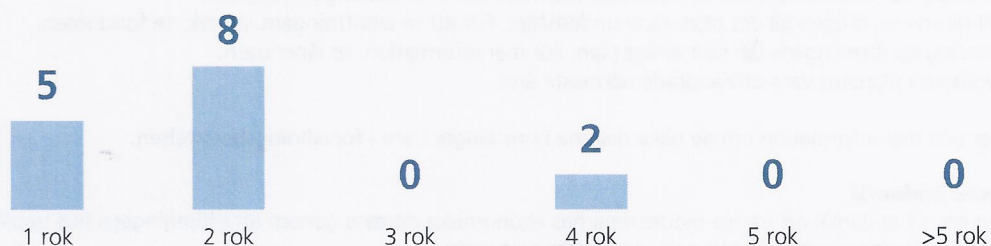
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 979 m², varav 790 m² utgör lägenhetsyta och 189 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	107 m ²	Tillsvidare
Kontor	58 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Karlavagnen 12	Förvärv 1913

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya säkerhetsdörrar till lägenheter och lokaler	2018 - 2019	Genomförd
Brandsäkrat blinddörrar	2018 - 2019	Genomförd
Postfack	2018 - 2019	
Renovering av källare	2017	Genomförd
Installation av förråd i källare	2017	Genomförd
Omdragning av el i källare	2017	Genomförd
Återställning efter VVS-skada i lgt 1202 gatuhus	2017	Genomförd
Omläggning av tak gårdshus	2016 - 2017	Genomförd
Renovering och återställning efter fuktskada lgh 1201 gårdshus	2016 - 2017	Genomförd
Renovering och återställning av fastad mot grannförening gårdshuset	2016 - 2017	Genomförd
Byte av expansionskärl i källaren	2014	
Fasadrenovering	2014	Genomförd
Balkongbyggen	2014	Genomförd
Renovering av tvättmaskin	2014	
Byte av kallvattenstammar i källare	2013 - 2014	
Byte av avloppsstammar i källare	2013 - 2014	
Renovering av stuprör/gården	2013	
Genomgång och upprustning av varm och kallvattenstråk	2013	
Rörelsedektorstyrda energilampor installerade i trapphuset	2013	
Installation av ny brunn samt sammankoppling av brunnar	2013 - 2014	
Tätning av gården mot källaren	2013 - 2014	
Byte av dagvattenbrunnar gården	2013 - 2014	
Byte av alopssstammar mellan källare och gårdshus	2013 - 2014	
Oklädningsrumsbygge för hyreslokal i källare (restaurangen)	2013 - 2014	
Installation av sopphiss	2011	enligt lag
Renovering av trappuppgång	2008	
Byte av port, Renovering av tvättstuga	2007	
Nya balkonger, stuprörsbyte	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2019	Framflyttat
Ombyggnad av vinden	2019	
Golv trapphus	2019	Framflyttat
Målning av trapphus	2020	Framflyttat
Genomgång av fönster	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
kabel-tv	Com Hem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Rättbekämpning	Rertokil
Snöskottning av tak	Ahlins plåt
Internetleverantör via fiber	Stockholms stadsnät
Skadedjur mm	Anticimex

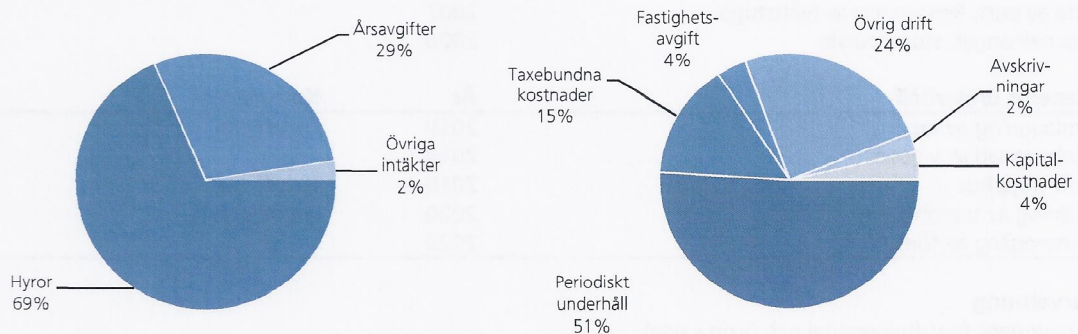
Föreningens ekonomi

Kassan har minskat eftersom vi har betalt denna dörrarna och arvoden för projektering av vinden till Sbc ur kassan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	999 355	1 411 261
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	730 730	730 376
Finansiella intäkter	28	23
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 726
Balkongfond	4 368	4 301
Ökning av kortfristiga skulder	88 222	0
	823 348	760 426
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 504 782	988 859
Finansiella kostnader	57 000	61 739
Ökning av kortfristiga fordringar	62 395	0
Minskning av långfristiga skulder	6 700	6 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	115 034
	1 630 877	1 172 331
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	191 826	999 355
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-807 529	-411 906

*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

Säkerhetsdörrar, blinddörrar och postfack har färdigställts.

Det har tagits fram en plan för vindsombyggnad. 2 lägenheter på 35m² och en mindre utvidgning av befintlig lägenhet. Allt tekniskt underlag för ombyggnad har inhämtats.

Underlag för ombildning från bostadsförening till bostadsrättsförening är underlaget klar men styrelsen har valt att ligga lågt med detta tills vindsförsäljningen är avgjord.

Ny hyregäst i restaurangen. Mowglis kök. Kontraktet är skrivet och garanti inbetald.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	269	278	275	272
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 651	2 608	2 579	2 527
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 300	4 308	4 317	4 325
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	36	31
Värmekostnad/m ² totalyta	181	174	176	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	63	61	62
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-870	-359	-745	11
Nettoomsättning (tkr)	731	730	722	712

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 790 m² bostäder och 189 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	70 199	0	0	70 199
Reservfond	11 250	0	0	11 250
Upplåtelseavgifter	577 000	0	0	577 000
Kapitaltillskott	333 000	0	0	333 000
Fond för yttre underhåll	143 626	141 813	-140 000	141 813
Balkongfond	61 363	4 368	0	56 995
S:a bundet eget kapital	1 196 438	146 181	-140 000	1 190 257
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 959 691	-141 813	-219 014	-2 598 864
Årets resultat	-869 840	-869 840	359 014	-359 014
S:a ansamlad förlust	-3 829 531	-1 011 653	140 000	-2 957 878
S:a eget kapital	-2 633 093	-865 472	0	-1 767 622

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-869 840
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 817 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 813
summa balanserat resultat	-3 829 531

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

140 000
-3 689 531

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	730 730	730 376
Summa rörelseintäkter		730 730	730 376
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 226 213	-851 651
Övriga externa kostnader	Not 4	-278 569	-137 208
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-38 815	-38 815
Summa rörelsekostnader		-1 543 597	-1 027 674
RÖRELSERESULTAT		-812 868	-297 299
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 000	-61 739
Summa finansiella poster		-56 972	-61 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-869 840	-359 014
ÅRETS RESULTAT		-869 840	-359 014

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	881 886	920 701
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		881 886	920 701
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		883 886	922 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37 900	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	222 339	1 005 373
Summa kortfristiga fordringar		260 239	1 005 373
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		260 239	1 005 373
SUMMA TILLGÅNGAR		1 144 125	1 928 074

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		647 199	647 199
Reservfond		11 250	11 250
Kapitaltillskott		333 000	333 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	143 626	141 813
Balkongfond		61 363	56 995
Summa bundet eget kapital		1 196 438	1 190 257
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 959 691	-2 598 864
Årets resultat		-869 840	-359 014
Summa fritt eget kapital		-3 829 531	-2 957 878
SUMMA EGET KAPITAL		-2 633 093	-1 767 622
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 389 986	3 396 686
Summa långfristiga skulder		3 389 986	3 396 686
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 700	6 700
Leverantörsskulder		135 610	33 183
Skatteskulder		26 053	0
Övriga skulder		166 697	175 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	52 172	83 999
Summa kortfristiga skulder		387 232	299 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 144 125	1 928 074

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 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	67 År	67 År
Värmeanläggning	20 År	20 År
Soprum/sophus	15 År	15-20 År
Tak	40 År	40 År
Balkonger	50 År	50 År

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	219 981	219 981
Årsavgifter - bortfall	-7 816	0
Hyror lokaler momspliktiga	501 048	492 887
Vattenintäkter	3 465	3 465
Värmeintäkter	14 040	14 040
Öresutjämning	11	3
	730 730	730 376

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	15 657	8 669
	Städning entreprenad	20 352	18 912
	Sotning	2 149	2 346
	Serviceavtal	0	8 544
	Förbrukningsmateriel	0	2 000
		38 158	40 471
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	120 000
	Sophantering/återvinning	0	2 501
	Entré/trapphus	0	16 875
	VVS	3 063	1 705
	Skador/klotter/skadegörelse	8 766	5 231
	Vattenskada	0	3 049
		11 829	149 361
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	18 000	0
	Källare	0	231 982
	Entré/trapphus	792 067	0
	Elinstallationer	0	24 000
	Fasad	0	4 200
		810 067	260 182
	Taxebundna kostnader		
	El	20 043	20 213
	Värme	177 077	170 643
	Vatten	23 395	22 322
	Sophämtning/renhållning	14 402	16 801
	Grovsopor	0	2 290
		234 917	232 268
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 532	36 553
	Självrisk	0	44 600
	Kabel-TV	21 184	20 823
	Bredband	8 467	8 644
		72 184	110 620
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 058	58 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 226 213	851 651

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	1 488	744
	Juridiska åtgärder	62 625	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Hysesförluster	0	2
	Föreningskostnader	372	0
	Styrelseomkostnader	0	582
	Fritids- och trivselkostnader	386	486
	Förvaltningsarvode	83 119	55 814
	Administration	3 655	22 053
	Konsultarvode	117 553	47 348
	Föreningsavgifter	4 906	4 824
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 160	4 080
		278 569	137 208

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 415	1 415
	Förbättringar	37 400	37 400
		38 815	38 815

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 586 607	1 586 607
	Utgående anskaffningsvärde	1 586 607	1 586 607
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-665 906	-627 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 815	-38 815
	Utgående avskrivning enligt plan	-704 721	-665 906
	Planenligt restvärde vid årets slut	881 886	920 701
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	105 000	105 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 290 000	9 290 000
	Taxeringsvärde mark	14 544 000	14 544 000
		23 834 000	23 834 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 800 000	19 800 000
	Lokaler	4 034 000	4 034 000
		23 834 000	23 834 000
Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 592	1 592
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 592	1 592
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 592	-1 592
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 592	-1 592
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	24 803	0
	Skattefordran	5 710	6 018
	Klientmedel hos SBC	191 826	999 355
		222 339	1 005 373

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	141 813	283 626
	Reservering enligt stadgar	141 813	141 813
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-140 000	-283 626
	Vid årets slut	143 626	141 813

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,650 %	330 000	330 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,650 %	310 996	310 996	Rörligt
	Handelsbanken	1,650 %	330 000	330 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,860 %	91 790	92 790	Rörligt
	Handelsbanken	1,550 %	354 350	358 150	Rörligt
	Handelsbanken	1,690 %	179 550	181 450	Rörligt
	Handelsbanken	1,650 %	1 800 000	1 800 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 396 686	3 403 386	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 700	-6 700	
			3 389 986	3 396 686	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 363 186 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 430 000	3 430 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	5 529	5 740
	Avgifter och hyror	46 643	78 259
		52 172	83 999

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kontrakt med Top performance Institute AB underskrivet och garanti inbetald.


Underlaget för vindsförsäljning klart, men vi har valt att söka nytt bygglov som stämmer med att det skall bli två 35m2 lägenheter och inte två etagelägenheter.

Styrelsens underskrifter

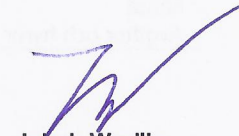
STOCKHOLM den 28 / 5 2019



Sten Jensen
Ordförande



Jörgen Eriksson
Ledamot



Jakob Wodlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019