

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tryckpressen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sleiman Afram	Ledamot
Erik Anders Alexis Hardenborg	Ledamot
Björn Herder	Ledamot
Eleonor Hjalmarsson	Ledamot
Clas August Wilhelm Älgenäs	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant	Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-28. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-25. Nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tryckpressen 4	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

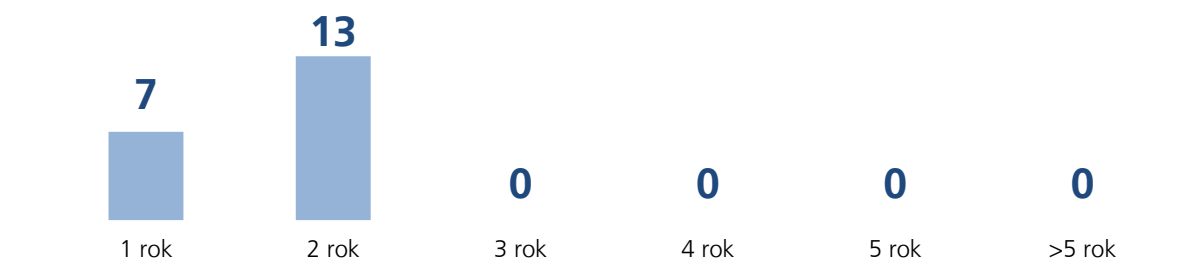
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 787 m², varav 787 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Förrådsutrymme

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takreparation	2017	Ny plåt kring skorstenar och vissa takpannor utbyta.
OVK-besiktning genomförd	2017	
Ommålning trapphus	2014	
Installation av bergvärme	2011	
Nya balkonger	2008	Oljepannan byttes ut mot en bergvärmepanna. Nya balkonger gjordes samtidigt som fasadrenoveringen.
Omputsning av fasad	2008	
Omläggning av tak	2002	Fasaden putsades om helt och målades.
Rörstambyte	1989	
Elstambyte	1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2016	Rost på skorstenen
Åtgärda skorsten	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

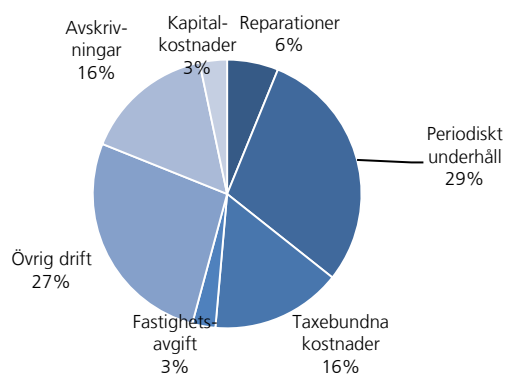
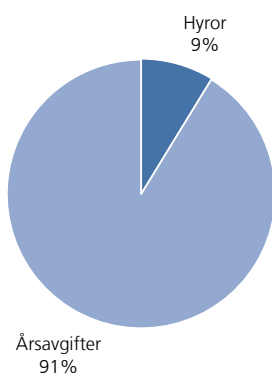
Avtal	Leverantör
Teknisk fastighetsskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internetlev	IP-Only

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	721 028	544 472
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	686 578	682 039
Finansiella intäkter	76	123
Minskning kortfristiga fordringar	940	4 506
Ökning av kortfristiga skulder	18 761	0
	706 355	686 668
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	755 198	409 884
Finansiella kostnader	30 981	22 133
Minskning av långfristiga skulder	98 100	74 250
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 845
	884 279	510 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	543 104	721 028
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-177 924	176 556

*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 1 315 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: 18 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	840	840	840	763
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 428	1 344	1 344	1 344
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 683	5 815	5 915	6 024
Elkostnad/m ² totalyta	141	138	116	74
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	0	35
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	31	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	28	179	163
Soliditet (%)	66	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-245	105	17	-262
Nettoomsättning (tkr)	686	682	682	625

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 787 m² bostäder.

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	8 117 123	0	0	8 117 123
Upplåtelseavgifter	1 390 395	0	0	1 390 395
Fond för yttre underhåll	564 837	137 181	0	427 656
S:a bundet eget kapital	10 072 355	137 181	0	9 935 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 498 903	-137 181	104 506	-1 466 228
Årets resultat	-245 163	-245 163	-104 506	104 506
S:a ansamlad förlust	-1 744 066	-382 344	0	-1 361 722
S:a eget kapital	8 328 289	-245 163	0	8 573 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-245 163
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 361 721
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 181
summa balanserat resultat	-1 744 065

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 744 065
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	685 553	682 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 025	0
Summa rörelseintäkter		686 578	682 039
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-574 981	-262 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 817	-140 533
Personalkostnader	Not 6	-30 400	-6 668
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-145 638	-145 639
Summa rörelsekostnader		-900 836	-555 522
RÖRELSERESULTAT		-214 258	126 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 981	-22 133
Summa finansiella poster		-30 905	-22 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-245 163	104 506
ÅRETS RESULTAT		-245 163	104 506

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 096 245	12 241 884
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 096 245	12 241 884
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 097 245	12 242 884
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 017	2 017
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	551 538	730 385
Summa kortfristiga fordringar		553 555	732 402
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		9 165	9 165
		9 165	9 165
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-16	0
Summa kassa och bank		-16	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		562 703	741 567
SUMMA TILLGÅNGAR		12 659 948	12 984 450

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 507 518	9 507 518
Fond för yttre underhåll	Not 13	564 837	427 656
Summa bundet eget kapital		10 072 355	9 935 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 498 903	-1 466 228
Årets resultat		-245 163	104 506
Summa fritt eget kapital		-1 744 066	-1 361 722
SUMMA EGET KAPITAL		8 328 289	8 573 452
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 135 875	4 233 975
Summa långfristiga skulder		4 135 875	4 233 975
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	98 100	98 100
Leverantörsskulder		11 294	20 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	86 390	57 955
Summa kortfristiga skulder		195 784	177 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 659 948	12 984 450

Noter

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Maskiner	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	625 557	625 557
Hyror bostäder	59 976	56 445
Öresutjämning	21	37
	685 553	682 039

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 025	0
	1 025	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 504	18 545
	Städning entreprenad	20 924	17 809
	Städning enligt beställning	8 350	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 888	0
	Myndighetstillsyn	1 665	19 725
	Gård	1 800	3 996
	Förbrukningsmateriel	0	507
	Fordon	0	246
		49 131	60 828
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	31 491	5 000
	Hyreslägenheter	11 447	0
	Tvättstuga	2 839	0
	VVS	5 691	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 962
	Ventilation	5 656	0
		57 124	7 962
	Periodiskt underhåll		
	Tak	275 046	0
		275 046	0
	Taxebundna kostnader		
	El	111 298	108 824
	Vatten	21 206	24 143
	Sophämtning/renhållning	13 595	14 744
		146 099	147 711
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 977	15 587
	Kabel-TV	5 304	5 235
		21 281	20 822
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 300	25 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	574 981	262 683
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	451	0
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Inkassering avgift/hyra	850	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 875
	Föreningskostnader	0	65
	Fritids- och trivselkostnader	0	633
	Förvaltningsarvode	105 212	102 406
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	9 345	7 581
	Föreningsavgifter	0	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		149 817	140 533

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 400	5 074
	Sociala kostnader	8 000	1 594
		30 400	6 668
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	76 396	76 396
	Förbättringar	69 242	69 242
		145 638	145 639
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 494 885	13 494 885
	Utgående anskaffningsvärde	13 494 885	13 494 885
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 253 001	-1 107 363
	Årets avskrivningar enligt plan	-145 638	-145 639
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 398 640	-1 253 001
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 096 245	12 241 884
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 487 662	2 487 662
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark	3 910 000	3 910 000
		10 910 000	10 910 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 910 000	10 910 000
		10 910 000	10 910 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 073	104 073
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 073	104 073
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 073	-104 073
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 073	-104 073
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 000	1 000
		1 000	1 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 640	1 640
	Skattefordran	6 777	7 717
	Klientmedel hos SBC	543 121	721 028
		551 538	730 385

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
			2017-12-31	2017-12-31
				2016-12-31
	Nordea Likviditetsinvest	11 869	9 165	0
			9 165	0
				9 165

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	427 656	290 475
	Reservering enligt stadgar	137 181	137 181
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	564 837	427 656

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,510 %	2 812 200	2 877 600	2019-02-12
Nordea	1,001 %	1 421 775	1 454 475	2018-01-17
Summa skulder till kreditinstitut		4 233 975	4 332 075	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-98 100	-98 100	
		4 135 875	4 233 975	

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 893 000	7 893 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	22 400	0
Sociala avgifter	8 000	0
Ränta	3 889	4 192
Avgifter och hyror	52 101	53 763
	86 390	57 955

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2018

Sleiman Afram
Ledamot

Erik Anders Alexis Hardenborg
Ledamot

Björn Herder
Ledamot

Eleonor Hjalmarsson
Ledamot

Clas August Wilhelm Älgenäs
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Carina Toresson
Extern revisor