

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tryckpressen 4

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 2049.
- 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 2018-04-09 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 Gustaf Herder	Ledamot
Git 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 2018-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-28. Extra stämma med anledning av nya stadgar och styrelsemedlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tryckpressen 4	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

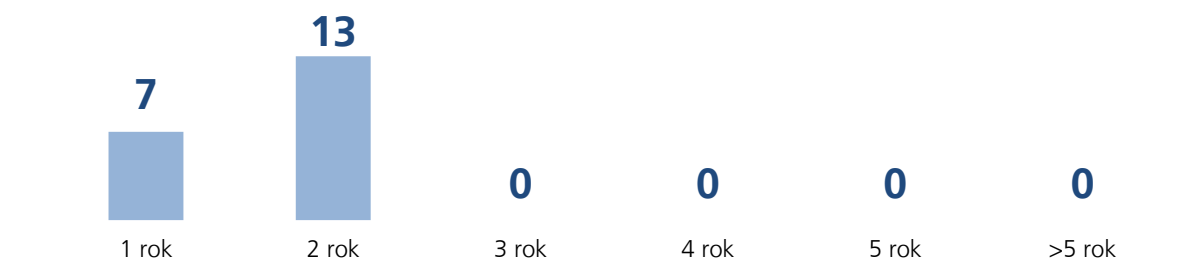
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

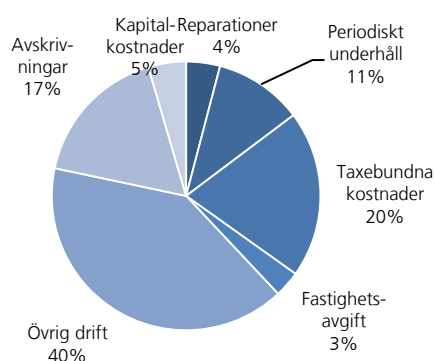
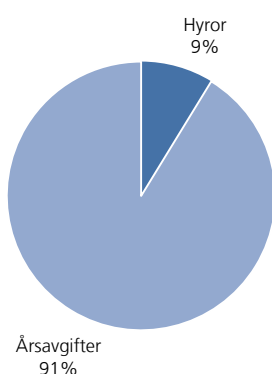
Avtal	Leverantör
Teknisk fastighetsskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internetlev	IP-Only

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	543 104	721 028
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	687 968	686 578
Finansiella intäkter	22	76
Minskning kortfristiga fordringar	2 457	940
Ökning av kortfristiga skulder	24 780	18 761
	715 227	706 355
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	665 319	755 198
Finansiella kostnader	38 677	30 981
Minskning av långfristiga skulder	89 400	98 100
	793 396	884 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	464 934	543 104
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-78 170	-177 924

*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: 18 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	840	840	840	840
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 428	1 428	1 344	1 344
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 563	5 683	5 815	5 915
Elkostnad/m ² totalyta	160	141	138	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	31	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	39	28	179
Soliditet (%)	66	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-162	-245	105	17
Nettoomsättning (tkr)	688	686	682	682

Ytuppgifter 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	702 018	137 181	0	564 837
S:a bundet eget kapital	10 209 536	137 181	0	10 072 355
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 881 247	-137 181	-245 163	-1 498 903
Årets resultat	-161 644	-161 644	245 163	-245 163
S:a ansamlad förlust	-2 042 891	-298 825	0	-1 744 066
S:a eget kapital	8 166 645	-161 644	0	8 328 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-161 644
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 744 066
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 181
summa balanserat resultat	-2 042 891

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

	90 529
att i ny räkning överförs	-1 952 362

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	687 968	685 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 025
Summa rörelseintäkter		687 968	686 578
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-490 107	-574 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 514	-149 817
Personalkostnader	Not 6	-28 698	-30 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-145 637	-145 638
Summa rörelsekostnader		-810 957	-900 836
RÖRELSERESULTAT		-122 989	-214 258
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 677	-30 981
Summa finansiella poster		-38 655	-30 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-161 644	-245 163
ÅRETS RESULTAT		-161 644	-245 163

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 950 608	12 096 245
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 950 608	12 096 245
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 951 608	12 097 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 017
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	472 833	551 538
Summa kortfristiga fordringar		472 833	553 555
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		9 165	9 165
		9 165	9 165
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		78	-16
Summa kassa och bank		78	-16
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		482 076	562 703
SUMMA TILLGÅNGAR		12 433 684	12 659 948

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 507 518	9 507 518
Fond för yttre underhåll	Not 13	702 018	564 837
Summa bundet eget kapital		10 209 536	10 072 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 881 247	-1 498 903
Årets resultat		-161 644	-245 163
Summa fritt eget kapital		-2 042 891	-1 744 066
SUMMA EGET KAPITAL		8 166 645	8 328 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 046 475	4 135 875
Summa långfristiga skulder		4 046 475	4 135 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	98 100	98 100
Leverantörsskulder		27 663	11 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	94 801	86 390
Summa kortfristiga skulder		220 564	195 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 433 684	12 659 948

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	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

	2018	2017
Årsavgifter	625 557	625 557
Hyror bostäder	59 976	59 976
Avgift andrahandsuthyrning	2 400	0
Öresutjämning	35	21
	687 968	685 553

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	1 025
	0	1 025

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 605	2 504
	Städning entreprenad	30 845	20 924
	Städning enligt beställning	0	8 350
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 888
	Myndighetstillsyn	0	1 665
	Gård	14 649	1 800
	Förbrukningsmateriel	3 507	0
	Fordon	1 154	0
		54 760	49 131
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	31 491
	Hyreslägenheter	0	11 447
	Tvättstuga	3 356	2 839
	Lås	4 007	0
	VVS	9 144	5 691
	Värmeanläggning/undercentral	10 309	0
	Ventilation	0	5 656
	Elinstallationer	1 738	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 949	0
		34 503	57 124
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	61 154	0
	Ventilation	29 375	0
	Tak	0	275 046
		90 529	275 046
	Taxebundna kostnader		
	El	125 902	111 298
	Vatten	23 687	21 206
	Sophämtning/renhållning	21 328	13 595
		170 917	146 099
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 295	15 977
	Självrisk	91 000	0
	Kabel-TV	5 363	5 304
		112 658	21 281
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 740	26 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	490 107	574 981
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	451
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hyresförluster	2 017	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	14 875
	Föreningskostnader	388	0
	Fritids- och trivselkostnader	162	0
	Förvaltningsarvode	109 178	105 212
	Administration	6 550	9 345
	Konsultarvode	8 300	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 210
		146 514	149 817

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 750	22 400
	Sociala kostnader	5 948	8 000
		28 698	30 400
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	76 395	76 396
	Förbättringar	69 242	69 242
		145 637	145 638
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-1 398 640	-1 253 001
	Årets avskrivningar enligt plan	-145 637	-145 638
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 544 277	-1 398 640
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 950 608	12 096 245
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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		2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		1 000	1 000	
			1 000	1 000	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		1 640	1 640	
	Skattefordran		6 337	6 777	
	Klientmedel hos SBC		464 856	543 121	
			472 833	551 538	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	Nordea Likviditetsinvest	11 779	9 165	0	9 165
			9 165	0	9 165
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		564 837	427 656	
	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		702 018	564 837	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,631 %	2 746 800	2 812 200	2019-02-12
	Nordea	1,400 %	1 397 775	1 421 775	2021-01-20
	Summa skulder till kreditinstitut		4 144 575	4 233 975	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-98 100	-98 100	
			4 046 475	4 135 875	
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar		7 893 000	7 893 000	

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	22 400	22 400
Sociala avgifter	6 800	8 000
Ränta	6 425	3 889
Avgifter och hyror	59 176	52 101
	94 801	86 390

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2019

Sleiman Afram
Ledamot

Erik Anders Alexis Hardenborg
Ledamot

Björn Gustaf Herder
Ledamot

Git Eleonor Hjalmarsson
Ledamot

Clas August Wilhelm Älgenäs
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Carina Toresson
Extern revisor