Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekstaven

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 att höjas.

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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars-Erik Angeklint	Ledamot
Karin Bondesson	Ledamot
Ebrahim Mohajeran Tabrizi	Ledamot
Tekie Tecle	Ledamot
Janne Gyllstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Imran Ahmad	
Camilla Careholt	
Agneta Udin	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
EKSTAVEN 17	2003	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 940 m², varav 4 400 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Imagination International Preschool	500 m²	September 2026
Malins kiosk	52 m²	September 2019

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	4 tvättmaskiner, 2 torkturnlare och 2 torkskåp. Mangelrum.
Cykelförråd	I källaren för förvaring av cyklar, barnvagnar och rullatorer
Hobbyrum	

U

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandsäkerhetsåtgärder	2016	Översyn och komplettering av brandsäkerhetsutrustning
Byte av armaturer i trapphus	2016	
Radiatortermostater	2016	Byte av termostater på element i de enskilda lägenheterna
Värmestamsventiler	2016	
Fiberinstallation	2015	Installation av fiber till fastighetens samtliga lägenheter och lokaler
Fönsterrenovering	2015	Renovering av fönster samt byte till invändiga energiglas
Stambyte	2014	Byte av stammar för avlopp, dagvatten och kall/varm-vattenledningar
Renovering av skärmtak	2013	
Byte av föreningens två torkturnlare	2013 - 2014	
Omfogning av fasad	2013	
Spolning av brunnar för tak- och markavvattning	2013	
Installation av fasad- och gårdsbelysning	2013	
Lagning av balkonger	2013	
Anläggning av lekplats	2012	Gjordes av förskolan
OVK-besiktning	2011	Justering av ventilation
Stamspolning/filmning	2011	Utredning av eventuellt stambyte
Byte av hissar	2011	I båda portarna
Gården gjordes om	2007	Anläggning av grillplats m.m.

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	Styrelsen avvaktar protokoll, efter genomförd OVK 2018, för vidare åtgärder.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk förvaltare
Driftia	Fastighetsförvaltare
Eko Miljö & Mark	Gårdsskötsel
Ownit	Internet genom fiber
Brandsäkra	Brandtillsyn
Comhem	Grundutbud av kabel-tv
Chris städ	Städning av gemensamma utrymmen

d

Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**6 059 091**	**2 402 036**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 821 276	4 102 970
Finansiella intäkter	157	159
Minskning kortfristiga fordringar	1 698	20 363
Medlemsinsatser	0	2 710 000
Ökning av kortfristiga skulder	51 640	0
	3 874 770	**6 833 493**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 224 022	2 275 462
Finansiella kostnader	581 252	619 947
Minskning av kortfristiga skulder	0	281 028
	2 805 274	**3 176 437**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**7 128 587**	**6 059 091**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 069 496**	**3 657 056**

*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.

d

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelser under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	605	596	596	597
Hyror/m² hyresrättsyta	1 255	1 295	1 266	856
Lån/m² bostadsrättsyta	9 137	9 137	9 137	9 058
Elkostnad/m² totalyta	24	23	22	22
Värmekostnad/m² totalyta	132	124	125	121
Vattenkostnad/m² totalyta	15	15	16	14
Kapitalkostnader/m² totalyta	118	125	171	164
Soliditet (%)	55	55	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6	190	338	-1 214
Nettoomsättning (tkr)	3 767	3 771	3 730	3 266

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 400 m² bostäder och 540 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	42 203 183	0	0	42 203 183
Upplåtelseavgifter	7 750 351	0	0	7 750 351
Fond för yttre underhåll	1 810 288	254 808	-114 760	1 670 240
S:a bundet eget kapital	**51 763 822**	**254 808**	**-114 760**	**51 623 774**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 484 794	-254 808	305 023	-5 535 009
Årets resultat	5 907	5 907	-190 263	190 263
S:a ansamlad förlust	**-5 478 887**	**-248 901**	**114 760**	**-5 344 746**
S:a eget kapital	**46 284 935**	**5 907**	**0**	**46 279 028**

d

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 907
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 229 986
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 808
summa balanserat resultat	**-5 478 887**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-5 478 887**

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	3 767 060	3 771 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 216	331 754
Summa rörelseintäkter		**3 821 276**	**4 102 970**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 928 942	-1 779 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 561	-379 735
Personalkostnader	Not 6	-116 519	-115 761
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 010 252	-1 017 458
Summa rörelsekostnader		**-3 234 273**	**-3 292 919**
RÖRELSERESULTAT		**587 002**	**810 051**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 252	-619 947
Summa finansiella poster		**-581 095**	**-619 788**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**5 907**	**190 263**
ÅRETS RESULTAT		**5 907**	**190 263**

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	77 569 144	78 579 395
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**77 569 144**	**78 579 395**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**77 569 144**	**78 579 395**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 575	4 975
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 019 821	5 949 873
Summa kortfristiga fordringar		**7 024 396**	**5 954 848**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		279 433	281 183
Summa kassa och bank		**279 433**	**281 183**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**7 303 829**	**6 236 031**
SUMMA TILLGÅNGAR		**84 872 973**	**84 815 427**

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 953 534	49 953 534
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 810 288	1 670 240
Summa bundet eget kapital		**51 763 822**	**51 623 774**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 484 794	-5 535 009
Årets resultat		5 907	190 263
Summa fritt eget kapital		**-5 478 887**	**-5 344 746**
SUMMA EGET KAPITAL		**46 284 935**	**46 279 028**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 000 000	31 000 000
Summa långfristiga skulder		**31 000 000**	**31 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		158 288	101 063
Övriga skulder		34 336	34 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	395 414	401 005
Summa kortfristiga skulder		**7 588 038**	**7 536 398**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**84 872 973**	**84 815 427**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	100 år	100 år
Värmesystem	31 år	31 år
Hissar	100 år	100 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Yttertak	11 år	11 år
Utemiljö allmänt	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Fönster	40 år	40 år
Elinstallation	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	2 514 492	2 479 416
Hyror bostäder	183 182	225 450
Hyror lokaler momspliktiga	82 688	81 723
Hyror lokaler	762 206	753 482
Hyror parkering	88 147	86 000
Hyror förråd	13 800	13 800
Bredbandsintäkter	122 540	131 340
Öresutjämning	4	6
	3 767 060	**3 771 216**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Fakturerade kostnader	0	1 411
Övriga intäkter	54 216	330 343
	54 216	**331 754**

d

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	62 061	60 517
Fastighetsskötsel beställning	9 018	37 628
Fastighetsskötsel gård entreprenad	99 548	72 972
Fastighetsskötsel gård beställning	11 850	0
Snöröjning/sandning	27 399	31 049
Städning entreprenad	66 429	65 129
Städning enligt beställning	12 762	2 948
Mattvätt/Hyrmattor	10 213	11 972
OVK Obl. Ventilationskontroll	44 157	0
Hissbesiktning	3 435	3 106
Gemensamma utrymmen	0	318
Garage	349	374
Gård	2 269	1 766
Serviceavtal	24 080	24 064
Förbrukningsmateriel	876	10 928
Brandskydd	40 741	7 469
	415 186	**330 241**
Reparationer		
Lokaler	7 157	1 247
Förskola	1 925	0
Tvättstuga	28 236	10 295
Sophantering/återvinning	1 718	0
Entré/trapphus	33 270	0
Lås	19 462	16 440
VVS	4 373	10 378
Värmeanläggning/undercentral	1 809	4 956
Ventilation	99 201	2 832
Hiss	22 527	24 838
Garage/parkering	0	25 136
Skador/klotter/skadegörelse	14 617	17 439
Vattenskada	16 695	0
	250 989	**113 560**
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	0	114 760
	0	**114 760**
Taxebundna kostnader		
El	117 663	115 947
Värme	650 181	614 624
Vatten	72 413	73 012
Sophämtning/renhållning	64 428	62 548
Grovsopor	0	7 486
	904 686	**873 617**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	74 403	67 639
Kabel-TV	11 987	11 777
Bredband	133 449	131 427
	219 839	**210 842**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**138 243**	**136 945**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 928 942**	**1 779 965**

d

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	7 672	0
	Tele- och datakommunikation	2 168	1 588
	Juridiska åtgärder	0	179 181
	Revisionsarvode extern revisor	16 216	16 216
	Föreningskostnader	7 942	9 681
	Styrelseomkostnader	2 667	3 896
	Fritids- och trivselkostnader	1 394	353
	Förvaltningsarvode	104 595	100 825
	Administration	6 479	5 069
	Konsultarvode	23 337	56 957
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	5 970
		178 561	**379 735**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	91 000	89 600
	Sociala kostnader	25 519	26 161
		116 519	**115 761**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	400 045	400 045
	Yttertak K3	33 869	33 869
	Fönster/dörrar och portar K3	211 284	209 291
	Stomkomplettering förening K3	4 175	4 175
	Stamledningar VA K3	293 996	293 996
	Värmesystem K3	46 733	46 733
	Luftbehandlingssystem K3	8 475	8 475
	Hissar K3	11 675	11 675
	Inventarier	0	9 200
		1 010 252	**1 017 458**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 237 806	86 237 806
	Utgående anskaffningsvärde	**86 237 806**	**86 237 806**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 658 411	-6 650 153
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 010 252	-1 008 258
	Utgående avskrivning enligt plan	**-8 668 662**	**-7 658 411**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**77 569 144**	**78 579 395**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 913 709	19 913 709
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 381 000	43 381 000
	Taxeringsvärde mark	41 555 000	41 555 000
		84 936 000	**84 936 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	5 936 000	5 936 000
		84 936 000	**84 936 000**

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 454	66 454
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**66 454**	**66 454**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-66 454	-57 254
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-9 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-66 454**	**-66 454**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2 770	2 770
	Skattefordran	157 250	158 548
	Klientmedel hos SBC	6 849 154	5 777 908
	Fordringar	10 647	10 647
		7 019 821	**5 949 873**

d

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 670 240	1 415 432
Reservering enligt stadgar	254 808	254 808
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-114 760	0
Vid årets slut	**1 810 288**	**1 670 240**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,210 %	10 000 000	10 000 000	2020-02-11
Swedbank	0,736 %	7 000 000	7 000 000	Rörligt
Swedbank	2,190 %	12 000 000	12 000 000	2024-12-18
Swedbank	1,760 %	9 000 000	9 000 000	2022-06-22
Summa skulder till kreditinstitut		**38 000 000**	**38 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	-7 000 000	
		31 000 000	**31 000 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	32 308	26 108
Sociala avgifter	10 151	8 203
Ränta	57 926	63 888
Avgifter och hyror	295 029	302 806
	395 414	**401 005**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Beroende på utgången av genomförd OVK så kan kostnader tillkomma.

d

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 19/2 2019

Karin Bondesson
Ledamot

Lars-Erik Angeklint
Ledamot

Tekie Tecle
Ledamot

Ebrahim Mohajeran Tabrizi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2019

Carina Toresson
Extern revisor