

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hinden 18

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2018.
- 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1921-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2004-01-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Pia Elisabet Forsberg	Ledamot
Camilla Ingegärd Gustafsson	Ledamot
Anders Peter Lindblad	Ledamot
Birgitta Elena Sahlin	Ledamot

Sophie Agneta Margareta Arnius	Suppleant
Nils Fredrik Berg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Lilieblad	Ordinarie Intern
Stefan Hanson	Suppleant Intern

Valberedning

Christian Gustafsson
Olle Nordlander
Lars Sahlén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-28. Beslut ang målning av trapphus.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HINDEN 18	1878	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandförsäkringskontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1878 och består av 1 flerbostadshus.

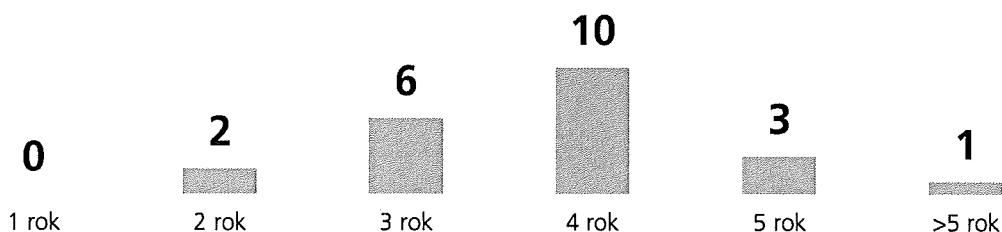
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 598 m², varav 2 460 m² utgör lägenhetsyta och 138 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
kontor	13 m ²	tills vidare
kontor	88 m ²	2017-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av fiber	2017	
Omdragning av el i trapphus	2017	
Spolning av samtliga avloppsstammar	2014	
Fönsterrenovering	2014 - 2015	
Byte av Portar	2013 - 2014	
Byte av hissdörrar	2012 - 2013	
Målning kring hissar	2012 - 2013	
Ny ventilation i uthyrd lokal	2012	
Ny ytterbelysning	2010	
Ny trappbelysning samtliga plan	2010	
Indragning av fiberoptisk kabel	2010 - 2011	
Byte inpasseringssystem	2010	
Upprustning av pannrum	2009	
Målning av källare	2009	
Inbyggnad av elledningar i trapphus	2009 - 2010	
Polering av golv i trapphus	2009 - 2010	
Renovering av hissar	2008	
Reparation/målning av gårdshus	2008 - 2009	
Skapande av nya källarutrymmen	2008 - 2009	
Byte av radiatorventiler	2007	termostatventiler har installerats i samtliga lägenheter
Målning av tak	2007	
Nya balkonger	2003 - 2010	
Renovering av balkonger	2002	
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Omläggning av tak	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1985 - 1986	
Planerat underhåll	År	
Renovering av trapphus	2017-18	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	modem och kabelTV
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Ahlins Plåt
Hissar	S:t Eriks Hiss AB

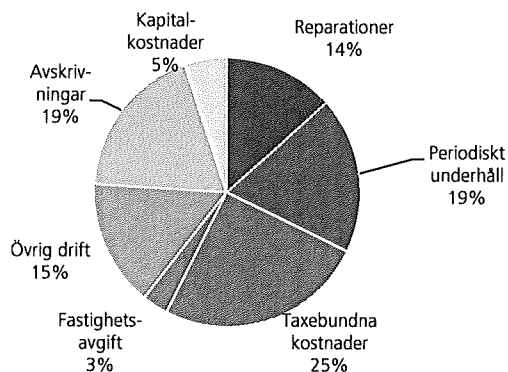
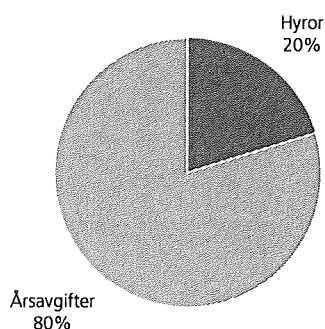
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Under året har betydande underhållskostnader som är värdehöjande belastat resultatet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 610 316	1 174 902
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 539 438	1 544 281
Finansiella intäkter	63	319
Minskning kortfristiga fordringar	1 031	0
Balkongfond	5 558	5 260
Ökning av kortfristiga skulder	162 150	50 923
	1 708 240	1 600 783
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 305 173	816 142
Finansiella kostnader	88 392	92 039
Ökning av materiella anläggningstillgångar	594 469	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 375
Minskning av långfristiga skulder	261 252	252 813
	2 249 286	1 165 369
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 069 271	1 610 316
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-541 045	435 414

*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 en omfattande renovering av trapphusen inletts. Fiber har dragits till samtliga lägenheter. Alla ledningar i trapphusen har förlagts i väggarna. Nya elledningar har dragits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	497	497	497	417
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 456	2 430	1 972	1 881
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 178	2 284	2 387	2 537
Elkostnad/m ² totalyta	9	7	7	7
Värmekostnad/m ² totalyta	124	127	123	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	15	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	35	44	52
Soliditet (%)	18	20	16	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-179	311	254	-721
Nettoomsättning (tkr)	1 533	1 536	1 474	1 263

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 460 m² bostäder och 138 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	1 308 384	0	0	1 308 384
Fond för yttre underhåll	436 632	150 830	0	285 802
Balkongfond	63 195	5 558	0	57 637
S:a bundet eget kapital	1 808 211	156 388	0	1 651 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-297 575	-150 830	311 423	-458 167
Årets resultat	-179 060	-179 060	-311 423	311 423
S:a ansamlad förlust	-476 635	-329 890	0	-146 745
S:a eget kapital	1 331 576	-173 502	0	1 505 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-179 060
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-146 744
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 830
summa balanserat resultat	-476 634

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

325 732

-150 902

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	1 532 860	1 535 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 578	8 488
Summa rörelseintäkter		1 539 438	1 544 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 173 723	-717 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 450	-98 888
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-324 997	-324 997
Summa rörelsekostnader		-1 630 169	-1 141 138
RÖRELSERESULTAT		-90 731	403 143
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 392	-92 039
Summa finansiella poster		-88 329	-91 720
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-179 060	311 423
ÅRETS RESULTAT		-179 060	311 423

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 191 403	5 921 931
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 191 403	5 921 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 192 703	5 923 231
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 077 574	1 619 650
Summa kortfristiga fordringar		1 077 574	1 619 650
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		154	154
Summa kassa och bank		154	154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 077 728	1 619 804
SUMMA TILLGÅNGAR		7 270 431	7 543 035

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 308 384	1 308 384
Fond för yttre underhåll	Not 11	436 632	285 802
Balkongfond		63 195	57 637
Summa bundet eget kapital		1 808 211	1 651 823
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-297 575	-458 167
Årets resultat		-179 060	311 423
Summa fritt eget kapital		-476 635	-146 745
SUMMA EGET KAPITAL		1 331 576	1 505 078
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 346 083	5 357 335
Summa långfristiga skulder		5 346 083	5 357 335
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 252	261 252
Leverantörsskulder		290 600	55 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	290 920	363 762
Summa kortfristiga skulder		592 772	680 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 270 431	7 543 035

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	10 år	10 år
Elanläggning	20 år	20 år
Porttelefon		10 år
Takkupor del i byggnaden		200 år
Fönster		15 år
Portar		20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 223 721	1 223 721
Hyror lokaler	307 043	303 716
Hyror förråd	2 081	2 057
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 268
Öresutjämning	15	31
	1 532 860	1 535 793

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	6 578	8 488
	6 578	8 488

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 394	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 550	0
	Snöröjning/sandning	9 030	17 077
	Städning entreprenad	34 275	41 375
	Hissbesiktning	2 488	2 438
	Gemensamma utrymmen	0	1 645
	Gård	3 222	2 358
	Serviceavtal	10 000	10 000
	Förbrukningsmateriel	1 178	2 594
		67 137	77 487
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	47 100	0
	Brf Lägenheter	37 956	0
	Lokaler	12 705	0
	Källare	0	10 000
	Entré/trapphus	10 401	28 400
	Lås	18 977	4 034
	VVS	27 974	23 523
	Ventilation	0	2 441
	Elinstallationer	5 349	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 631	0
	Hiss	3 646	21 040
	Fönster	0	1 750
	Skador/klotter/skadegörelse	8 993	0
	Vattenskada	32 017	0
		228 748	91 188
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	54 000	0
	Entré/trapphus	46 573	0
	Installationer	225 159	0
		325 732	0
	Taxebundna kostnader		
	El	24 439	19 237
	Värme	320 928	331 166
	Vatten	53 647	39 005
	Sophämtning/renhållning	35 006	34 909
		434 020	424 317
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 629	44 401
	Kabel-TV	26 376	25 815
		63 005	70 216
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 080	54 046
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 173 723	717 254

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	10 000	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hyresförluster	0	1
	Föreningskostnader	438	2 381
	Styrelseomkostnader	7 630	10 696
	Fritids- och trivselkostnader	2 764	2 991
	Förvaltningsarvode	60 058	58 455
	Administration	1 913	2 905
	Konsultarvode	43 988	16 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		131 450	98 888

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	22 314	22 314
	Förbättringar	302 683	302 683
		324 997	324 997

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 460 623	11 460 623
	Nyanskaffningar	594 469	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 055 092	11 460 623
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 538 692	-5 213 695
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 997	-324 997
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 863 689	-5 538 692
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 191 403	5 921 931
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	313 000	313 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 207 000	26 207 000
	Taxeringsvärde mark	49 208 000	49 208 000
		75 415 000	75 415 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 800 000	72 800 000
	Lokaler	2 615 000	2 615 000
		75 415 000	75 415 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 020	11 020
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 020	11 020
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 020	-11 020
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 020	-11 020
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300
		1 300	1 300
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	5 171	5 168
	Skattefordran	3 286	4 320
	Klientmedel hos SBC	1 069 117	1 610 162
		1 077 574	1 619 650
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	285 802	146 254
	Reservering enligt stadgar	150 830	150 830
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande av fond	0	-11 282
	Vid årets slut	436 632	285 802

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,500 %	985 935	997 187	2020-04-15
Nordea	1,600 %	1 375 000	1 375 000	2020-05-20
Nordea	1,650 %	2 996 400	3 246 400	2022-10-12
Summa skulder till kreditinstitut		5 357 335	5 618 587	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 252	-261 252	
		5 346 083	5 357 335	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 301 075 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	8 185 000	8 185 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	15 570	16 315
Avgifter och hyror	275 350	347 447
	290 920	363 762

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer trapphusen att målas och få ett utseende som anknyter till det ursprungliga.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 5 2018



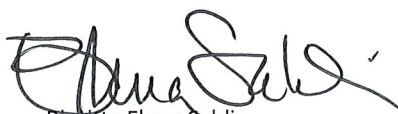
Pia Elisabet Forsberg
Ledamot



Camilla Ingegärd Gustafsson
Ledamot



Anders Peter Lindblad
Ledamot



Birgitta Elena Sahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2018



Ulf Lilieblad
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE för bostadsrättsföreningen Hinden 18

Efter att ha granskat årsredovisningen, räkenskaperna, styrelsens protokoll samt styrelsens förvaltning av Föreningens angelägenheter under räkenskapsåret 2017 tillstyrker jag

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2018



Ulf Lilieblad