



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Hinden 18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hinden 18

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.
- 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 2018-09-19 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
Barbro Hedvig Margareta Nordlander	Ledamot

Nils Fredrik Berg	Suppleant
Christian Esbjörn Sundgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Lilieblad	Ordinarie Intern
Stefan Hanson	Suppleant Intern

Valberedning

Christian Gustafsson
Olle Nordlander
Lars Sahlin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

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

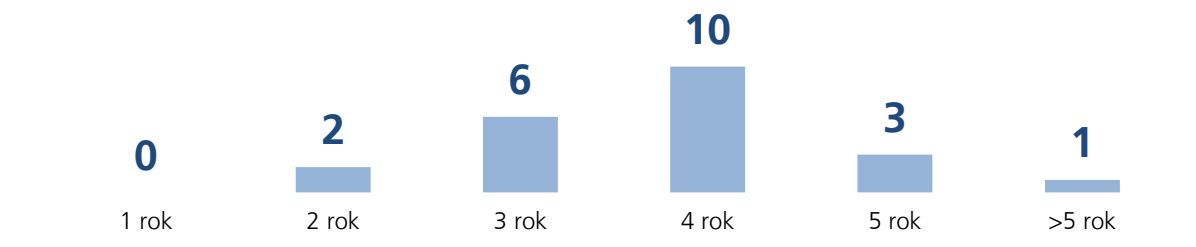
Fastigheten bebyggdes 1878 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

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	

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2018	
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	
Inbyggnad av elledningar i trapphus	2009 - 2010	
Målning av källare	2009	
Polering av golv i trapphus	2009 - 2010	
Renovering av hissar	2008	
Skapande av nya källarutrymmen	2008 - 2009	
Reparation/målning av gårdshus	2008 - 2009	
Målning av tak	2007	
Byte av radiatorventiler	2007	Termostatventiler har installerats i samtliga lägenheter
Nya balkonger	2003 - 2010	
Renovering av balkonger	2002	
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Omläggning av tak	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1985 - 1986	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

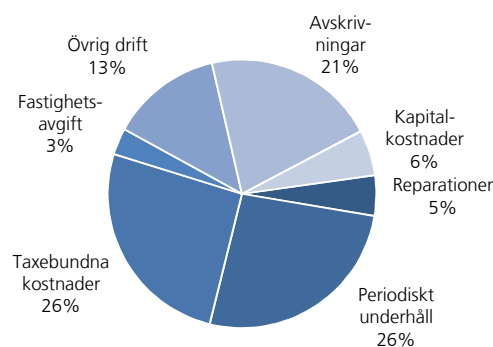
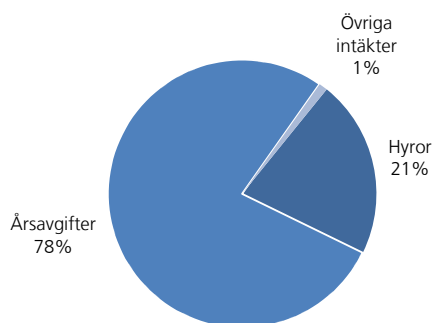
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	IP-Only och Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Ahlins Plåt
Hissar	S:t Eriks Hiss AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 069 271	1 610 316
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 577 664	1 539 438
Finansiella intäkter	35	63
Minskning kortfristiga fordringar	484	1 031
Balkongfond	5 642	5 558
Ökning av långfristiga skulder	1 288 748	0
Ökning av kortfristiga skulder	20 603	162 150
	2 893 176	1 708 240
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 255 886	1 305 173
Finansiella kostnader	94 468	88 392
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 068 750	594 469
Minskning av långfristiga skulder	0	261 252
	2 419 104	2 249 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 543 343	1 069 271
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	474 072	-541 045

*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 året genomfördes en genomgripande renovering av trapphusen. Väggar marmorades i enlighet med ursprungligt utförande och lägenhetsdörrar ådringsmålades. Nya armaturer anskaffades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	497	497	497	497
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 683	2 456	2 430	1 972
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 702	2 178	2 284	2 387
Elkostnad/m ² totalyta	8	9	7	7
Värmekostnad/m ² totalyta	129	124	127	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	21	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	34	35	44
Soliditet (%)	14	18	20	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-127	-179	311	254
Nettoomsättning (tkr)	1 570	1 533	1 536	1 474

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	261 730	150 830	-325 732	436 632
Balkongfond	68 837	5 642	0	63 195
S:a bundet eget kapital	1 638 951	156 472	-325 732	1 808 211
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-301 733	-156 472	152 314	-297 575
Årets resultat	-127 375	-127 375	179 060	-179 060
S:a ansamlad förlust	-429 108	-283 847	331 374	-476 635
S:a eget kapital	1 209 843	-127 375	5 642	1 331 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-127 375
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-150 902
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 830
summa balanserat resultat	-429 107

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	261 729
att i ny räkning överförs	-167 378

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	1 569 813	1 532 860
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 851	6 578
Summa rörelseintäkter		1 577 664	1 539 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 171 416	-1 173 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 470	-131 450
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-354 720	-324 997
Summa rörelsekostnader		-1 610 606	-1 630 169
RÖRELSERESULTAT		-32 942	-90 731
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 468	-88 392
Summa finansiella poster		-94 433	-88 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-127 375	-179 060
ÅRETS RESULTAT		-127 375	-179 060

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 836 683	6 191 403
Pågående byggnation	Not 8	1 068 750	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 905 433	6 191 403
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 906 733	6 192 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 551 162	1 077 574
Summa kortfristiga fordringar		1 551 162	1 077 574
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		154	154
Summa kassa och bank		154	154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 551 316	1 077 728
SUMMA TILLGÅNGAR		8 458 049	7 270 431

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 308 384	1 308 384
Fond för yttre underhåll	Not 12	261 730	436 632
Balkongfond		68 837	63 195
Summa bundet eget kapital		1 638 951	1 808 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-301 733	-297 575
Årets resultat		-127 375	-179 060
Summa fritt eget kapital		-429 108	-476 635
SUMMA EGET KAPITAL		1 209 843	1 331 576
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 534 831	5 346 083
Summa långfristiga skulder		6 534 831	5 346 083
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	111 252	11 252
Leverantörsskulder		185 747	290 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	416 376	290 920
Summa kortfristiga skulder		713 375	592 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 458 049	7 270 431

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	200	200
Fastighetsförbättringar	20	20
Yttre anläggningar	20	20
Standardförbättringar	20	20
Värmeanläggning	25	25
Hissanläggning	20	20
Ventilation	10	10
Elanläggning	20	20
Porttelefon	10	10
Fönster	15	15
Bredband	20	-

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 223 721	1 223 721
Hyror lokaler	335 398	307 043
Hyror förråd	2 116	2 081
Avgift andrahandsuthyrning	8 556	0
Öresutjämning	22	15
	1 569 813	1 532 860

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	7 851	6 578
	7 851	6 578

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 394
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 550
	Snöröjning/sandning	9 030	9 030
	Städning entreprenad	38 482	34 275
	Städning enligt beställning	8 500	0
	Hissbesiktning	2 563	2 488
	Myndighetstillsyn	1 130	0
	Gård	913	3 222
	Serviceavtal	7 776	10 000
	Förbrukningsmateriel	9 665	1 178
	Teleport/hissanläggning	2 500	0
		80 559	67 137
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	47 100
	Brf Lägenheter	0	37 956
	Lokaler	0	12 705
	Entré/trapphus	0	10 401
	Lås	0	18 977
	VVS	15 998	27 974
	Elinstallationer	0	5 349
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	23 631
	Hiss	65 433	3 646
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	8 993
	Vattenskada	0	32 017
		83 306	228 748
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	54 000
	Entré/trapphus	445 828	46 573
	Installationer	0	225 159
		445 828	325 732
	Taxebundna kostnader		
	El	21 813	24 439
	Värme	335 180	320 928
	Vatten	45 586	53 647
	Sophämtning/renhållning	39 174	35 006
		441 753	434 020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 679	36 629
	Kabel-TV	15 852	26 376
	Bredband	2 875	0
		64 406	63 005
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 564	55 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 171 416	1 173 723

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	0	10 000
	Föreningskostnader	650	438
	Styrelseomkostnader	10 500	7 630
	Fritids- och trivselkostnader	2 055	2 764
	Förvaltningsarvode	62 322	60 058
	Administration	4 183	1 913
	Konsultarvode	0	43 988
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		84 470	131 450
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	22 314	22 314
	Förbättringar	332 406	302 683
		354 720	324 997
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 055 092	11 460 623
	Nyanskaffningar	0	594 469
	Utgående anskaffningsvärde	12 055 092	12 055 092
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 863 689	-5 538 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-354 720	-324 997
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 218 409	-5 863 689
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 836 683	6 191 403
	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	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 068 750	0
		1 068 750	0

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 020	11 020
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 020	11 020
	Akkumulerade 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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300
		1 300	1 300

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	5 171	5 171
	Skattefordran	2 802	3 286
	Klientmedel hos SBC	1 543 189	1 069 117
		1 551 162	1 077 574

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	436 632	285 802
	Reservering enligt stadgar	150 830	150 830
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande av fond	-325 732	0
	Vid årets slut	261 730	436 632

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,500 %	974 683	985 935	2020-04-15
Nordea	1,600 %	1 375 000	1 375 000	2020-05-20
Nordea	1,650 %	2 896 400	2 996 400	2022-10-12
Nordea	0,831 %	1 400 000	0	2019-04-10
Summa skulder till kreditinstitut		6 646 083	5 357 335	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-111 252	-11 252	
		6 534 831	5 346 083	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 689 823 kronor.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	8 185 000	8 185 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	17 762	15 570
Avgifter och hyror	398 614	275 350
	416 376	290 920

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut. Inga större underhållsarbeten planeras för 2019.

Styrelsens underskrifter

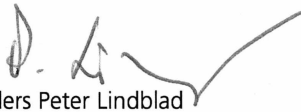
STOCKHOLM den 15 / 4 2019



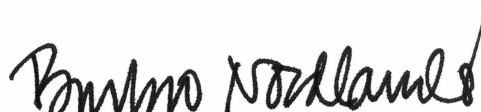
Pia Elisabet Forsberg
Ledamot



Camilla Ingegärd Gustafsson
Ledamot



Anders Peter Lindblad
Ledamot



Barbro Hedvig Margareta Nordlander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2019



Ulf Lilieblad
Intern revisor