

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Enskededalsfjärden

769626-3966

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 7.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 8.....	BALANSRÄKNING
Sidan 10.....	NOTER
Sidan 13.....	UNDERSKRIFTER

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2025.
- Större underhåll kommer ej att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden, registrerad hos Bolagsverket 2013-05-30, förvärvade under 2013 tomträtten till fastigheten Betongarbetaren 7. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-16 hos Bolagsverket.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1922 och består av ett flerbostadshus. Fastigheten genomgick en omfattande renovering 1985. Värdeåret är 1985.

Fastighetens taxeringsvärde är 5 824 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 3 631 000 kronor. Boytan uppgår till 391 m² och 36 m² utgör lokalyta.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden ska omförhandlas 2022-06-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, med ansvarsförsäkring för styrelsen, via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt, 4 st. om 1 rum och kök samt 4 st. om 2 rum och kök. En lokal om 36 kvm hyrs ut.

71

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-22.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny energideklaration	2016	Maj
Kompl. ventilationsåtgärder efter OVK-bes.	2016	Mars-April
Beskärning av träd och häck	2016	Februari
Omklädning av takkupor	2016	Augusti-September
Takomläggning, nya hängrännor och snörasskydd	2016	Maj-September
Internetfiber, indragning	2016	April - Juni
Nytt rör från fastighet ut till Vattenservis i gatan	2015	Juli
Radonmätning	2015-2016	Oktober - Mars
OVK-besiktning	2015	Oktober
Beskärning av trädgårdshäck	2015	januari
Ventilationsrenovering: Från självdrag till mekanisk frånluft. Omfattande renovering/tätning av skorstenskanaler.	2015	Februari-April
Installation av mekaniska takfläktar, 5 st	2015	Mars
Säkerhetsstegar till tak	2015	Februari
Tvättstuga - Utbyte av maskinpark och nya ytskikt.	2014	Augusti
Fuktutredning och åtgärd av renslucka (golv) i källarlokal.	2015	Februari-Mars
Stamrör källare utbyta	2014	Augusti
Fönster - Målning av ytterbågar	2014	Augusti/September
Stambyte, vertikalt. Kök och bad.	2014	Maj-Juli
Byte av låscylindrar i samtliga utrymmen och de flesta bostäder. F.d huvudnycklarna förstörs.	2014	Oktober
Bergvärmeinstallation	2011	November

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av termostatventiler	2020	
Asbestsanering i pannrum	2020	
Dörrar och fönster - justering	2020	
Fasadmålning	2021	
Markbeläggning trädgård	2021	
Spolning köksstammar	2021	
OVK besiktning	2021	
Trapphusbelysning	2022	
Stamventiler byte	2022	

Förvaltning

Firman tecknas av styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2017-01-01 av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Den tekniska förvaltningen sköts sedan 2013-12-17 av ABC Fastighetstjänst.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-27. Styrelsens sammansättning blev efter konstituering:

Anna-Karin Svanberg	Ordförande
Oscar Bjurfors	Ledamot
Robin Forsberg	Ledamot
Frida Aili	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann-Marlene Jonsson

ABC Fastighetsförvaltning har uppgått i BoBra Fastighetsförvaltning. Föreningen lyder under samma avtal som tidigare.

MEDLEMSFRÅGOR

Ingen lägenhet har överlåtits.

Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 11 personer och vid årets slut till 11 personer.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	485 471	485 230	430 000	387 000
Resultat efter finansiella poster	58 931	85 178	-631 780	-595 000
Soliditet	0	0	0	0
Årsavgift kr/kvm boyta	919	919	873	811
Belåning kr/kvm boyta	13 236	13 397	13 422	13 049

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 154 696	202 172	-11 592 065	85 178	-1 150 019
Reservering fond för yttre underhåll		17 472	-17 472		
Balanseras i ny räkning			85 178	-85 178	
Årets resultat				58 931	58 931
Belopp vid årets utgång	10 154 696	219 644	-11 524 359	58 931	-1 091 088

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 524 359
Årets resultat	58 931
Totalt	-11 465 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fond för yttre underhåll	17 472
Balanseras i ny räkning	-11 482 900
Totalt	-11 465 428

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	485 471	485 230
Övriga rörelseintäkter		0	3 128
Summa rörelseintäkter		485 471	488 358
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-185 244	-168 854
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 408	-55 163
Tomträttsavgäld		-19 500	-14 625
Personalkostnader	Not 4	-19 713	-19 713
Fastighetsavgift		-10 512	-10 144
Avskrivningar	Not 5	-43 720	-41 714
Summa Rörelsekostnader		-331 097	-310 213
Rörelseresultat		154 374	178 145
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	Not 6	0	5
Räntekostnader och liknande poster	Not 7	-95 443	-92 972
Summa Finansiella poster		-95 443	-92 967
Resultat efter finansiella poster		58 931	85 178
Resultat före skatt		58 931	85 178
Skatter			
Inkomstskatt		0	0
Årets Resultat		58 931	85 178

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastighet	Not 8	3 837 449	3 881 169
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 837 449	3 881 169
Summa Anläggningstillgångar		3 837 449	3 881 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Månadsavgifter		85 827	91 769
Skattefordringar		3	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	8 897	16 440
Summa Kortfristiga fordringar		94 727	108 266
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank		369 532	256 240
Summa Kassa och Bank		369 532	256 240
Summa Omsättningstillgångar		464 259	364 506
Summa Tillgångar		4 301 708	4 245 675

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 154 696	10 154 696
Fond för yttre underhåll	219 644	202 172
<i>Summa bundet eget kapital</i>	10 374 340	10 356 868
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-11 524 359	-11 592 065
Årets resultat	58 931	85 178
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-11 465 428	-11 506 887
Summa eget kapital	-1 091 088	-1 150 019
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 5 175 200	5 184 800
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 175 200	5 184 800
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	21 408	12 388
Skatteskulder	11 020	20 288
Övriga skulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 159 647	152 697
Inre fond	25 521	25 521
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	217 596	210 894
Summa Eget kapital och skulder	4 301 708	4 245 675

NOTER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnad: 1 %.

Byggnadsförbättringar: 5 %

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	359 496	359 496
Lokalhyror	84 588	84 588
Bredbandsintäkter	40 932	40 699
Pantsättningsavgifter	455	448
Öresutjämning	0	-1
Summa nettoomsättning	485 471	485 230
Not 2 Drift		
El	-61 590	-64 395
Bredband	-40 932	-41 076
Vatten & avlopp	-18 269	-17 164
Sophämtning	-3 150	-6 300
Lokaltillbehör	-5 746	-43
Övriga lokalkostnader	-119	-3 330
Förbrukningsinventarier	0	-2 445
Trädgård	-1 966	-2 154
Snöröjning	-18 500	-6 000
Reparation & underhåll lokaler	-13 097	-25 947
Planerat underhåll	-21 875	0
Summa drift	-185 244	-168 854

NOTER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial	-54	-1 967
Porto	0	-335
Fastighetsförsäkring	-11 699	-7 312
Redovisningstjänster	-21 991	-25 461
Revisionsarvode 2016	0	-3 500
Revisionsarvode	-5 625	-4 375
Konsultarvode	-5 625	-5 625
Serviceavgift branschorganisation	-2 600	0
Bankkostnader	-3 024	-3 312
Övriga förvaltningskostnader	-1 790	-3 276
Summa övriga externa kostnader	-52 408	-55 163
Not 4 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sociala avgifter	-4 713	-4 713
Summa personalkostnader	-19 713	-19 713
Not 5 Avskrivningar		
Byggnad	-43 720	-41 714
Summa avskrivningar	-43 720	-41 714
Not 6 Ränteintäkter och liknande poster		
Skattekonto	0	5
Summa ränteintäkter och liknande poster	0	5
Not 7 Räntekostnader och liknande poster		
Fastighetslån	-95 358	-92 934
Skattekonto	-85	-38
Summa räntekostnader och liknande poster	-95 443	-92 972
	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Fastighet		
Taxeringsvärde byggnad	3 631 000	3 631 000
Taxeringsvärde mark	2 193 000	2 193 000
Summa Fastighet	5 824 000	5 824 000
<i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i>	<i>4 171 412</i>	<i>4 171 412</i>
Värde nyanskaffningar byggnader	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>4 171 412</i>	<i>4 171 412</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-290 243</i>	<i>-248 529</i>
Årets avskrivningar	-43 720	-41 714
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-333 963</i>	<i>-290 243</i>
Bokfört värde	3 837 449	3 881 169


NOTER

	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga kostnader	0	6 000
Fastighetsförsäkring	4 022	3 656
Räntekostnader	0	1 909
Tomträttsavgäld	4 875	4 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 897	16 440
Not 10 Skulder till kreditinstitut		
Nordea, 3-månaders	0	154 000
Nordea, ränta 1,65 %, förfallodatum 2018-11-21	0	2 680 800
Nordea, ränta 1,95 %, förfallodatum 2019-10-16	2 350 000	2 350 000
Nordea, ränta 2,08 %, förfallodatum 2020-11-23	2 825 200	0
Summa skulder till kreditinstitut	5 175 200	5 184 800
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	7 804	7 355
Upplupna arvoden	15 000	15 000
Upplupna sociala avgifter	4 713	4 713
Upplupet arvode revision	5 000	4 375
Upplupna räntekostnader	5 876	0
Förutbetalda månadsavgifter	89 874	89 874
Förutbetalda hyror	21 147	21 147
Förutbetalda bredbandsavgifter	10 233	10 233
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 647	152 697
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	5 500 000	5 500 000


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

UNDERSKRIFTER

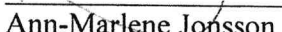
ENSKEDEDALEN 2019-04-01

Anna-Karin Svanberg 

Oscar Bjurfors 

Robin Forsberg 

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2019-03 - 10


Ann-Marlene Jonsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 10/3 -2019

Ann-Marlene Jonsson