

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vävstolen 1
769601-7420

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vävstolen1 (769601–7420) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996 och nuvarande stadgar registrerades 2019 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheterna Vävstolen 3 och 7 i Stockholm kommun, omfattande adresserna Vävstolsvägen 1–15. Byggnaderna uppfördes år 1944. Marken är upplåten med tomträtt.

Föreningens säte är Stockholm.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	lägenheter, bostadsrätt	2069
2	lägenheter, hyresrätt	85
5	lokaler, hyresrätt	320

På föreningens fastighet finns 18 parkeringsplatser varav 15 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 3 används som gästparkering.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-16 11 medlemmar deltog.

Styrelsen har utgjorts av:

Patrik Ohrzén	Ordförande
Jannice Sanrell	Sekreterare
Hanna Jonasson	Ledamot
Alexander Rasmussen	Ledamot

Jan Björklund	Suppleant
Susanne Dahlbom	Suppleant
Anton Andersson	Suppleant
Alexander Litzell	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Johan Wall från BDO Mälardalen AB.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2009	Renovering av balkongdörrar och fönster
2012	Dränering av fastighet med port 1-3
2014	Återställning av gräsmatta kring fastighet med port 1-3
2015	Reparation av burspråk port 1
2015	Anordning av grillplats bakom hus 1
2016	Trappor
2017	Ny puts på fastigheternas sockel.
2019	Underhållsplan
2019	Radonmätning
2019	OVK
2019	Spolning/filmning av stammar (Port 1,3,9,11,13,15)
2019	Energideklaration

Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under året.

Föreningar har under 2019 genomfört radonmätning, OVK, spolning/filmning av stammar (port 1,3,9,11,13,15), lokalinfärgning av fasad samt gjort en energideklaration och tagit fram en underhållsplan.

Utöver det hade föreningen 2st städdagar.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55 st. Under året har 4 st tillkommit samt 4 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 55 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Kåhre Service AB.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 096	2 156	1 967	1 971
Resultat efter fin. poster (tkr)	-231	114	-70	-167
Soliditet (%)	70,1	66,1	65,6	66,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 183 713	11 289 208	1 045 272	-4 530 163	113 817	19 101 846
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			85 037	-85 037		
Balanseras i ny räkning				113 816	-113 817	
	-148 200	2 197 350				2 049 150
Årets resultat					-2 957	-2 956
Belopp vid årets utgång	11 035 513	13 486 558	1 130 309	-4 501 384	-2 957	21 148 040

Resultatdisposition

85037 Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 729 017
Årets resultat	-2 956
Totalt	-4 731 973

Avsättning till yttre fond	85 037
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-4 817 010
Summa	-4 731 973

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 095 707	2 156 182
Summa rörelseintäkter		<u>2 095 707</u>	<u>2 156 182</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 661 074	-1 498 713
Övriga externa kostnader	4	-114 458	-18 541
Personalkostnader och arvoden	5	-77 120	-45 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 576	-348 576
Summa rörelsekostnader		<u>-2 201 228</u>	<u>-1 911 497</u>
Rörelseresultat		<u>-105 521</u>	<u>244 685</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 196	-130 878
Summa finansiella poster		<u>-125 069</u>	<u>-130 868</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-230 590</u>	<u>113 817</u>
Resultat före skatt		<u>-230 590</u>	<u>113 817</u>
Årets resultat		<u>-230 590</u>	<u>113 817</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 086 153	26 432 245
Inventarier, maskiner och installationer	7	9 962	12 446
Summa materiella anläggningstillgångar		26 096 115	26 444 691
Summa anläggningstillgångar		26 096 115	26 444 691
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 879	7 517
Övriga fordringar		3 082 464	1 834 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 153	112 021
Summa kortfristiga fordringar		3 210 496	1 953 972
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		518 189	518 189
Summa kassa och bank		518 189	518 189
Summa omsättningstillgångar		3 728 685	2 472 161
SUMMA TILLGÅNGAR		29 824 800	28 916 852

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 035 513	11 183 713
Fond för yttre underhåll		1 130 309	1 045 272
Övriga fonder		13 486 558	11 289 208
Summa bundet eget kapital		25 652 380	23 518 193
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 729 017	-4 530 163
Årets resultat		-2 957	113 817
Summa fritt eget kapital		-4 731 974	-4 416 346
Summa eget kapital		20 920 406	19 101 847
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 251 350	9 176 166
Övriga skulder		49 750	49 750
Summa långfristiga skulder		8 301 100	9 225 916
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		125 891	174 650
Skatteskulder		103 959	91 729
Övriga skulder		480	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 964	322 710
Summa kortfristiga skulder		603 294	589 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 824 800	28 916 852

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Fjärrvärmeanläggning	5%	(5%)
Markanläggning	5%	(5%)
Byggnadsinventarier	20%	(20%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 558 918	1 522 213
Hyror	526 827	623 540
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 962	10 240
Övriga hyresintäkter	-	189
	2 095 707	2 156 182

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	80 038	46 859
Städning	70 004	96 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	57 425	18 994
Trädgårdsskötsel	7 691	24 402
Snöröjning	20 251	4 096
Reparationer	56 732	85 656
El	57 538	51 890
Uppvärmning	383 919	382 214
Vatten	67 283	38 954
Sophämtning	110 178	103 966
Försäkringspremie	36 866	36 015
Tomträttsavgäld	161 200	161 200
Fastighetsavgift bostäder	59 926	64 176
Fastighetsskatt lokaler	32 960	16 480
Övriga fastighetskostnader	10 404	6 545
Kabel-tv/Bredband/IT	215 285	217 235
Förvaltningsarvode ekonomi	97 614	95 146
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 301	5 938
Panter och överlåtelser	-	11 028
Juridiska åtgärder	4 875	4 250
Övriga externa tjänster	14 116	18 294
	1 551 606	1 489 338
Underhåll		
VA/Sanitet	101 268	-
Fasader	8 200	-
Parkeringsplatser	-	9 375
	1 661 074	1 498 713
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 661 074	1 498 713

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	6 183	3 885
Konsultarvode	83 900	-
Revisionarvode	24 375	14 656
Summa	114 458	18 541

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	67 998	32 118
Lön	-	3 500
Sociala kostnader	9 122	10 049
	<u>77 120</u>	<u>45 667</u>

Anställda, föreningen har ingen anställd personal. (fg år 0 anställda)

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 345 825	28 345 825
-Ombyggnad	201 056	201 056
-Fjärrvärmecentral	308 575	308 575
-Markanläggning	128 750	128 750
-Ytterbelysning	33 393	33 393
-Låsinstallation	29 550	29 550
-Fönsterrenovering	856 284	856 284
-Dränering	1 181 536	1 181 536
	<u>31 084 969</u>	<u>31 084 969</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 652 724	-4 306 632
-Årets avskrivning enligt plan	-346 092	-346 092
	<u>-4 998 816</u>	<u>-4 652 724</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>26 086 153</u>	<u>26 432 245</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 835 000	28 034 000
Mark	23 444 000	14 614 000
	<u>53 279 000</u>	<u>42 648 000</u>
Bostäder	50 600 000	41 000 000
Lokaler	2 679 000	1 648 000
	<u>53 279 000</u>	<u>42 648 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 022	39 022
	39 022	39 022
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 576	-24 092
-Årets avskrivning enligt plan	-2 484	-2 484
	-29 060	-26 576
Redovisat värde vid årets slut	9 962	12 446

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	518 189	518 189
Summa	518 189	518 189

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		1,38%	1 451 736	15 444	1 467 180
Stadshypotek		1,45%	3 003 866	31 788	3 035 654
Stadshypotek		1,45%	1 959 992	20 004	1 979 996
Stadshypotek		1,50%	990 004	3 332	993 336
Stadshypotek		1,45%	845 752	4 248	850 000
Stadshypotek		1,45%	-	850 000	850 000
			8 251 350	924 816	9 176 166

Amorteringar inom ett år efter balansdagen uppgår till 2.317.180 kr. Amorteringar mer än ett år men mindre än fem år efter balansdagen uppgår till 5.015.650 kr. Amorteringar, mer än fem år efter balansdagen uppgår till 374.080 kr.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020-

Patrik Ohrzén

Jannice Sanrell

Alexander Rasmussen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-

Johan Wall
Auktoriserad revisor