

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vävstolen 1

769601-7420

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018-01-01--2018-12-31.

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 Vävstolvägen 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 2018-06-26 5 medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma ägde rum 2018-10-10, 6 medlemmar deltog.

Den 2018-10-31 hade föreningen ytterligare en extra föreningsstämma, 9 medlemmar deltog.

Styrelsen har utgjorts av:

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

Jan Björklund	Suppleant
Susanne Dahlbom	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

År	Åtgärd
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.

Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under året.

Föreningen hade två stycken extra föreningsstämmor för att uppdatera stadgarna så de följer rådande lagar och regler. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket under 2019.

Hösten 2018 lanserade föreningen sin nya hemsida www.vavstolen.nu

Hösten 2018 sa en av hyresgästerna upp sitt avtal med föreningen, hyresrätten såldes sedan som en bostadsrätt. Lägenheten såldes för 2 235 000kr och inträde skedde i början av januari.

Styrelsen har planerat att under 2019 bland annat genomföra radonmätning, OVK samt spolning/filmning av stammar.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 53 st. Under året har 8 st tillkommit samt 6 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 156	1 967	1 971	1 981
Resultat efter fin. poster (tkr)	114	-70	-167	-299
Soliditet (%)	66,1	65,6	66	64

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Förskott insats	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 005 513		11 289 208	959 631	-4 374 438	-70 084	18 809 830
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Avsättning till fond för yttre underhåll				85 641	-85 641		
Balanseras i ny räkning					-70 084	70 084	
Inbetald insats		178 200					178 200
Årets resultat						113 817	113 817
Belopp vid årets utgång	11 005 513	178 200	11 289 208	1 045 272	-4 530 163	113 817	19 101 847

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-4 530 163
Årets resultat	113 817
Summa	-4 416 346
Avsättning yttre fond	85 641
Balanseras i ny räkning	-4 501 987
Summa	-4 416 346

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 156 182	1 966 726
Summa rörelseintäkter		2 156 182	1 966 726
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 498 713	-1 480 311
Övriga externa kostnader	4	-18 541	-17 362
Personalkostnader och arvoden	5	-45 667	-40 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 576	-350 367
Summa rörelsekostnader		-1 911 497	-1 888 152
Rörelseresultat		244 685	78 574
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 878	-148 709
Summa finansiella poster		-130 868	-148 659
Resultat efter finansiella poster		113 817	-70 085
Resultat före skatt		113 817	-70 085
Årets resultat		113 817	-70 084

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	26 432 245	26 778 337
Inventarier, maskiner och installationer	7	12 446	14 930
Summa materiella anläggningstillgångar		26 444 691	26 793 267
Summa anläggningstillgångar		26 444 691	26 793 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 517	-
Övriga fordringar		1 834 434	1 250 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 021	111 358
Summa kortfristiga fordringar		1 953 972	1 362 179
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		518 189	518 189
Summa kassa och bank		518 189	518 189
Summa omsättningstillgångar		2 472 161	1 880 368
SUMMA TILLGÅNGAR		28 916 852	28 673 635

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 183 713	11 005 513
Fond för yttre underhåll		1 045 272	959 631
Övriga fonder		11 289 208	11 289 208
Summa bundet eget kapital		23 518 193	23 254 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 530 163	-4 374 438
Årets resultat		113 817	-70 084
Summa fritt eget kapital		-4 416 346	-4 444 522
Summa eget kapital		19 101 847	18 809 830
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 176 166	9 246 734
Övriga skulder		49 750	49 750
Summa långfristiga skulder		9 225 916	9 296 484
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		174 650	141 878
Skatteskulder		91 729	85 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		322 710	339 884
Summa kortfristiga skulder		589 089	567 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 916 852	28 673 635

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 parentes)

<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

	2018	2017
Årsavgifter	1 522 213	1 522 272
Hyror	623 540	435 506
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 240	8 948
Övriga hyresintäkter	189	-
	2 156 182	1 966 726

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	46 859	54 178
Städning	96 000	96 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 994	4 125
Trädgårdsskötsel	24 402	2 541
Snöröjning	4 096	18 425
Reparationer	85 656	55 278
El	51 890	52 797
Uppvärmning	382 214	385 720
Vatten	38 954	66 358
Sophämtning	103 966	105 083
Försäkringspremie	36 015	33 653
Tomträttsavgäld	161 200	161 200
Fastighetsavgift bostäder	64 176	63 120
Fastighetsskatt lokaler	16 480	16 480
Övriga fastighetskostnader	6 545	12 584
Kabel-tv/Bredband/IT	217 235	123 351
Förvaltningsarvode ekonomi	95 146	92 686
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	1 481
Panter och överlåtelser	11 028	8 955
Juridiska åtgärder	4 250	4 250
Övriga externa tjänster	18 294	9 952
	1 489 338	1 368 217
Underhåll		
Fasader	-	112 094
Parkeringsplatser	9 375	-
	1 498 713	1 480 311
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		
	1 498 713	1 480 311

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	3 885	3 612
Revisionarvode	14 656	13 750
Summa	18 541	17 362

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	32 118	30 097
Lön	3 500	-
Sociala kostnader	10 049	10 015
	45 667	40 112

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

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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
	31 084 969	31 084 969
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 306 632	-3 958 749
-Årets avskrivning enligt plan	-346 092	-347 883
	-4 652 724	-4 306 632
Redovisat värde vid årets slut	26 432 245	26 778 337
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 034 000	28 034 000
Mark	14 614 000	14 614 000
	42 648 000	42 648 000
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	1 648 000	1 648 000
	42 648 000	42 648 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 022	39 022
	<u>39 022</u>	<u>39 022</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 092	-21 608
-Årets avskrivning enligt plan	-2 484	-2 484
	<u>-26 576</u>	<u>-24 092</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 446	14 930

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	518 189	518 189
Summa	518 189	518 189

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek		1,40%	1 467 180	15 444	1 482 624
Stadshypotek		1,45%	3 035 654	31 788	3 067 442
Stadshypotek		1,45%	1 979 996	20 004	2 000 000
Stadshypotek		1,25%	993 336	3 332	996 668
Stadshypotek		1,45%	850 000		850 000
Stadshypotek		1,45%	850 000		850 000
			<u>9 176 166</u>	<u>70 568</u>	<u>9 246 734</u>

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 993.336 kr.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2019-

Patrik Ohrzén

Jannice Sanrell

Hanna Jonasson

Alexander Rasmussen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-

Johan Wall
Auktoriserad revisor