



Årsredovisning 2018

Bf Höken nr 20 upa

Org.nr 702000-9671

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Götgatan 69 bv, 116 21 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Höken nr 20 i Stockholms kommun förvärvades 1919.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Götgatan 69 resp Bondegatan 1 A. Fastigheten byggdes 1909 och har värdeår 1930.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 174 kvm, varav 2 718 kvm utgör lägenhetsyta och 456 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
4 st 6 rum och kök
2 st 7 rum och kök
1st lokal

Av dessa lägenheter/lokal är alla 26 upplåtna med andelsrätt.

Föreningen har sex uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Söder Optik, avtal till 2021-09-30
69:ans spel och tobak, avtal till 2021-09-30
Södermalms lås, avtal till 2021-09-30
Hårfrisör, avtal till 2020-09-30
Japanese Knife Company Sweden AB, avtal till 2020-09-30
Net4 Mobility (källarlokal), avtal till 2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, som antogs i samband med att beslut fattades om försäljning av vinden, vilken sträcker sig till år 2018. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Trapphusreovering	2017
Trapphusreovering (stenarbeten)	2016
Omläggning tak	2016
Ny entréport på Bondegatan 1 A	2016
Rensning ventilation källare / lokaler	2016
Nytt fast telefontät	2016
Stambyte/våtrum	2014
Mekanisk ventilation lokaler	2014
OVK	2013
Ombyggnation i källaren	2013
Fönstermålning åt gatan	2013
Stambyte/badroomsreovering	2009
Nya elstigare med 3-fas	2009

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen valt att inte tecknat med någon firma. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsföreningen registrerades 1919-03-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades samtidigt. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-05-04. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 25 medlemmar. En överlåtelse har skett under året. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 25. Antalet andelsägare vid årets slut är 38.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-03-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Barbro Sandler	ledamot/ordf.
Bo Ericson	ledamot/kassör
Åsa Backlund	ledamot/sekr.
Göran Svensson	ledamot
Fred Raaum	ledamot
Anders Alf	suppleant
Joacim Lindquist	suppleant

Till **revisor** har Anna Ahlsén och Lennart Björkman valts. Till revisorssuppleant har Anders Östblom valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av hela styrelsen eller två ledamöter (ordförande och kassör) i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Efter genomförd vindsinredning och hissinstallationer har föreningen en kvarstående ekonomisk tvist med Lenca Properties AB. Föreningen har sökt juridisk hjälp för att lösa tvisten. Under året har inga framsteg i ärendet gjorts. Ärendet tas upp i Stockholms Tingsrätt mars 2019.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust vilket beror på de avskrivningar som ingår i resultatet. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på minskade underhållsåtgärder.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Inredning av pentry	20
Inredning av tvättstuga	258

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 280 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Reparation skador fasad mot gatan	2019	100
Underhåll fasad mot gård	2020	2 000
Fönstermålning mot gård	2020	400
lordningställande av gård	2021	500

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	377 095	12 769 910	187 644	-3 937 398	-1 169 211	8 228 040
Resultatdisp enl stämman:						
Balanseras i ny räkning				-1 169 211	1 169 211	
Avsättning yttre fond			187 644	-187 644		
Årets resultat					-159 032	-159 032
Belopp vid årets utgång	377 095	12 769 910	375 288	-5 294 253	-159 032	8 069 008

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 503	2 472	2 193	2 030	1 898
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-159	-1 169	-1 713	27	398
Soliditet, %	42,6	43,1	51,0	-8,8	-12,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm andelsyta, kr	436	436	436	374	374
Genomsnittlig lokalhyra per kvm lokalyta, kr	2 969	2 749	2 577	2 577	2 577
Lån per kvm andelsyta, kr	3 609	3 609	2 898	3 378	6 334
Insats per kvm andelsyta, kr	137	137	137	128	128
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,81	0,95	1,31	1,75	2,39
Fastighetens belåningsgrad, % **	61,6	60,0	46,7	64,0	116,9
El kostnad per kvm totalyta, kr	23,34	20,00	20,28	24,41	26,58
Fjärrvärme kostnad per kvm totalyta, kr	161,9	149,6	172,3	155,7	155,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 294 253
Årets resultat	-159 032
	<hr/>
	-5 453 285
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-5 453 285
	<hr/>
	-5 453 285

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 480 925	2 445 514
Övriga rörelseintäkter	3	22 044	26 163
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 502 969	2 471 677
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 938 773	-2 824 013
Övriga externa kostnader	5	-74 706	-133 531
Personalkostnader	6	-61 425	-94 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 585	-502 708
Summa rörelsens kostnader		-2 580 489	-3 555 127
Rörelseresultat		-77 520	-1 083 450
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2
Räntekostnader		-81 512	-85 763
Summa finansiella poster		-81 512	-85 761
Resultat efter finansiella poster		-159 032	-1 169 211
Årets resultat		-159 032	-1 169 211

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 221 588	16 671 307
Inventarier	8	18 674	0
Installationer	9	332 573	385 562
Summa materiella anläggningstillgångar		16 572 835	17 056 869
Summa anläggningstillgångar		16 572 835	17 056 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 526	31 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 498	26 510
Summa kortfristiga fordringar		35 024	57 875
Kassa och bank		2 349 132	1 969 265
Summa omsättningstillgångar		2 384 156	2 027 140
SUMMA TILLGÅNGAR		18 956 991	19 084 009

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	13 147 005	13 147 005
Yttre fond	375 288	187 644
Summa bundet eget kapital	13 522 293	13 334 649
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 294 253	-3 937 398
Årets resultat	-159 032	-1 169 211
Summa fritt eget kapital	-5 453 285	-5 106 609
Summa eget kapital	8 069 008	8 228 040
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder	10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	141 588	68 150
Aktuell skatteskuld	8 859	38 186
Övriga skulder	35 555	45 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 701 981	704 440
Summa kortfristiga skulder	887 983	855 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 956 991	19 084 009

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-77 520	-1 083 450
Avskrivningar	505 585	502 708
Erhållen ränta mm	0	2
Erlagd ränta	-81 512	-85 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	346 553	-666 503
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	44 300
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	22 851	-5 277
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	73 438	-251 368
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-41 424	88 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	401 418	-790 138
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-21 551	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 551	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 000 000
Förändring av likvida medel	379 867	1 209 862
Likvida medel vid årets början	1 969 265	759 403
Likvida medel vid årets slut	2 349 132	1 969 265

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 2,5 %

Inventarier 20%

Installationer 10 %

Fastighetsskatt / avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 209 468	1 214 079
	Hyresintäkt lokaler	1 191 028	1 172 117
	Balkongtillägg	6 864	6 857
	Övriga intäkter	62 925	50 637
	Bredbandsintäkter	10 640	1 824
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 480 925	2 445 514

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättningar	10 482	16 475
	Övriga ersättn och intäker	11 562	9 688
	Summa övriga rörelseintäkter	22 044	26 163
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Städ	34 917	6 927
	Fastighetsel	74 097	63 487
	Fjärrvärme	513 744	474 938
	Vatten	79 889	74 883
	Sophämtning	27 258	25 868
	Reparationer	653 964	345 253
	Underhållsåtgärder	254 505	1 564 595
	Snöröjning & sandning	4 361	4 361
	Fastighetsförsäkring	46 298	41 594
	Bredband / Kabel TV	66 236	65 358
	Fastighetskatt/avgift	127 557	127 095
	Övriga driftkostnader	55 947	29 654
	Summa driftkostnader	1 938 773	2 824 013
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	41 998	41 217
	IT-tjänster	1 106	3 036
	Bankkostnader	2 429	2 786
	Advokat och rättegångskostnader	22 568	81 600
	Övriga externa kostnader	6 605	4 892
	Summa övriga externa kostnader	74 706	133 531
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	48 000	75 000
	Sociala kostnader	13 425	19 875
	Summa personalkostnader	61 425	94 875

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 913 864	18 913 863
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 913 864	18 913 864
	Ingående avskrivningar	-2 242 557	-1 792 837
	Årets avskrivningar	-449 719	-449 719
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 692 276	-2 242 557
	Utgående redovisat värde	16 221 588	16 671 307
	Redovisat värde byggnader	225 498	231 937
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	15 457 290	15 900 570
	Redovisat värde mark	538 800	538 800
	Summa redovisat värde	16 221 588	16 671 307
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	62 548 000 26 200 000	62 548 000 26 200 000
Not 8	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Inköp	21 551	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 551	0
	Årets avskrivningar	-2 877	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 877	0
	Utgående redovisat värde	18 674	0
Not 9	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	529 881	529 881
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 881	529 881
	Ingående avskrivningar	-144 319	-91 330
	Årets avskrivningar	-52 989	-52 989
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 308	-144 319
	Utgående redovisat värde	332 573	385 562

NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	3 969	3 541
	Förutbet ekonomisk förvaltning	10 699	10 499
	Förutbet bredband	7 619	7 505
	Förutbet kabel-tv	5 162	4 965
	Övriga förutbetalda kostnader	3 049	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 498	26 510

Not 11	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	10 000 000	10 000 000
	Summa långfristiga skulder	10 000 000	10 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2019-03-01	0,80		1 880 000
Stadshypotek	2019-03-01	0,80		2 500 000
Stadshypotek	2019-02-26	0,80		2 000 000
Stadshypotek	2019-12-30	0,80		620 000
Stadshypotek	2019-03-01	0,80		3 000 000
Summa långfristiga skulder				10 000 000

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	612 375	604 470
	Upplupna räntekostnader	6 190	6 237
	Upplupen fjärrvärme	71 546	75 220
	Övriga upplupna kostnader	11 870	18 513
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	701 981	704 440

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

Stockholm 2019-

Bo Ericson

Åsa Backlund

Fred Raam

Barbro Sandler

Göran Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Anna Ahlsén
Förtroendevald revisor

Lennart Björkman
Förtroendevald revisor