

Årsredovisning

Bostadsföreningen Flora upa

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 förvalta föreningens fastighet och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

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

Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (2018:672).

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1918-07-06. Nuvarande stadgar registrerades 2012-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är en bostadsförening. Föreningens intäkter kommer i huvudsak i form av årsavgifter.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Blomqvist	Ledamot
Axel Hellners	Ledamot
Zahra Tavakolizadeh	Ledamot

Emelie Sundin	Suppleant
Gunnar Welander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningens säte är i Stockholm.

Revisorer

Ingela Maria Andersson
Matz Ekman
Cecilia Falck
Elisabeth Krantz

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BDO Mälardalen AB
BDO Mälardalen AB

Valberedning

Mari-Ann Broberg
Elisabeth Norell

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KAKELUGNEN 9	1918	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

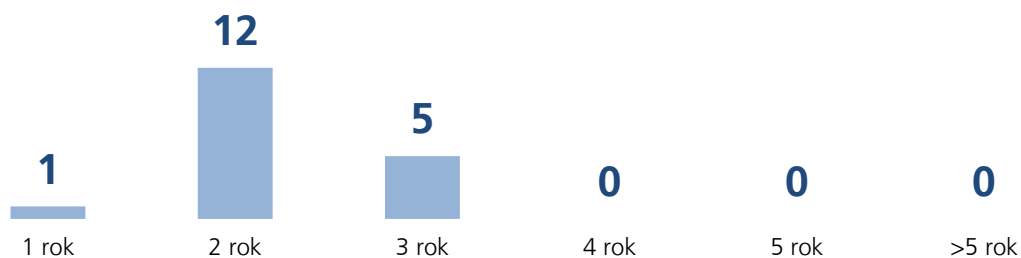
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 513 m², varav 1 311 m² utgör lägenhetsyta och 202 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Film & Television	107 m ²	3 år, 9 mån uppsägning
Frisör	45 m ²	3 år, 9 mån uppsägning

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2017	Byte av maskiner
Lokaler	2016	Renovering av fönster och dörrar
Värmeväxlare	2016	Utbyte
Fönster mot gård	2014	Målning fönster o fönsterbleck, byte murkna lister
Bredband	2014	Installation bredband 100/100 till alla lägenheter o lokaler
Ventilation	2014 - 2015	Godkänd OVK efter öppning av ventiler
Balkonger o Altandörr	2013	Byggnation av balkonger (8 st), altandörr (1 st) med trätrapp
Fasad	2012	Renovering av fasad mot gatan
Fönster mot gatan	2012	Målning fönster, byte murkna lister o rutor
Rökgångar	2011	Sotning av befintliga eldstäder
Tak - tegel	2011	Byte av tegeltak inkl takpapp och läkt
Tak - plåt	2011	Renovering pga läckage
Tvättstuga	2009	Nytt golv, golvbrunn, luddlåda o torkskåp samt ommålning.
Rökgångar	2009	Rökgångar till fungerande kakelugnar o öppna eldstäder renoverade o provtryckta; övriga plomberade. Lgh nr 7 återstår.
Rörstammar	2008	Relining av samtliga avloppsstammar; ej tappvattenstammar
Tak - plåt	2005	Ommålning utvändigt
Fönster och balkongdörrar	2004	Ommålning utvändigt
Hiss	2003	Nytt hissmaskineri
Trapphus	2000	Total ommålning av tak och vägg. Originaldekor i vägg framtagen.
Rörstammar	1993	Byte av horisontella rörstammar i källaren
Elstammar	1986	Samtliga elstammar bytta
Rörstammar	1986	Kall- och varmvattenstammar bytta
Radiatorer	1982	Fjärrvärme installerat
Rörstammar	1969	Köksstammar 3 st bytta
Radiatorer	1946	Värmesystem installerat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Cykelparkering	2019	Utbyggnad av bef. cykelparkering
Hiss	2019	Renovering och byte av grind
Bakgård	2019 - 2024	Renovering av mur samt översyn

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

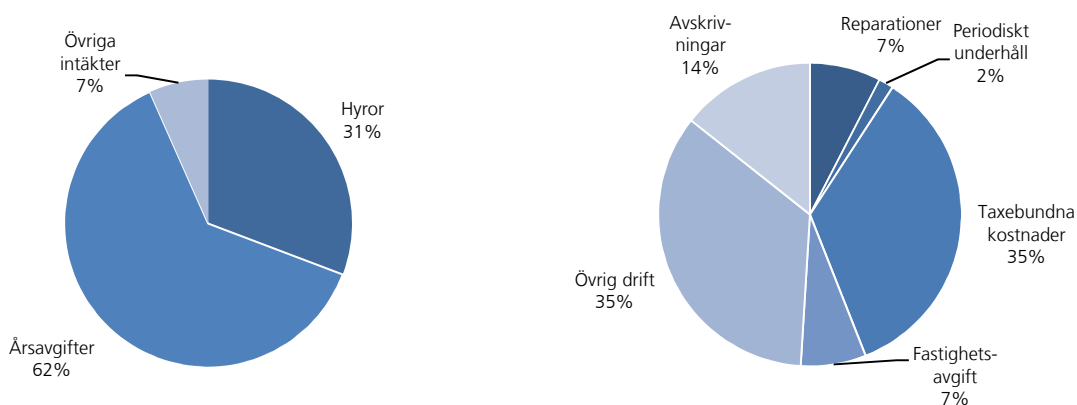
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Micke Öhman Bygger & Renoverar AB
Lägenhetsförteckning	Styrelsen /SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
El	Fyrfasen Energi
Hiss	St Eriks Hiss
Sophämtning	Trafikkontoret, Stockholm Stad
Tidningshämtning	Sita
TV	ComHem
Entremattor	Carpeting
Bredband	Ownit
Fullvärdesförsäkring	Söderberg och Partners
Städning av trapphuset/tvättstuga	Städ

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	717 386	517 456
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	836 622	835 593
Finansiella intäkter	0	21
Minskning kortfristiga fordringar	11 654	10 772
Medlemsinsatser	0	1 080 000
	848 276	1 926 386
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	649 833	808 651
Finansiella kostnader	7 643	16 569
Minskning av långfristiga skulder	96 000	718 347
Minskning av kortfristiga skulder	97 184	182 889
	850 659	1 726 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	715 002	717 386
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 384	199 930

*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

Slutit avtal om teknisk förvaltning från våren 2018.

Slutit avtal om trappstädning från hösten 2018.

Demontering av skylt på fasaden ovanför frisörsalongen samt montering av nya armaturer vid entrén samt källaringången.

Installation av barnvagnsramp

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	400	394	392	392
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 274	1 303	1 258	1 218
Lån/m ² bostadsrättsyta	690	763	1 311	1 384
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	12	15
Värme kostnad/m ² totalyta	133	131	130	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	12	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	11	12	18
Soliditet (%)	67	63	35	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	70	-99	-379	60
Nettoomsättning (tkr)	829	829	817	808

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 311 m² bostäder och 202 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	134 285	0	0	134 285
Reservfond	54 134	0	0	54 134
Upplåtelseavgifter	2 314 458	0	0	2 314 458
Fond för yttre underhåll	171 130	115 900	-100 000	155 230
S:a bundet eget kapital	2 674 007	115 900	-100 000	2 658 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-522 535	-115 900	1 436	-408 071
Årets resultat	70 188	70 188	98 564	-98 564
S:a ansamlad förlust	-452 346	-45 712	100 000	-506 635
S:a eget kapital	2 221 660	70 188	0	2 151 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	70 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-406 635
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 900
summa balanserat resultat	-452 347

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-452 347
----------------------------------	-----------------

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	829 222	829 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 400	6 200
Summa rörelseintäkter		836 622	835 593
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-519 582	-737 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 251	-71 377
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-108 958	-108 958
Summa rörelsekostnader		-758 790	-917 609
RÖRELSERESULTAT		77 831	-82 016
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 643	-16 569
Summa finansiella poster		-7 643	-16 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 188	-98 564
ÅRETS RESULTAT		70 188	-98 564

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 549 994	2 658 951
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 549 994	2 658 951
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 551 994	2 660 951
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	755 340	769 378
Summa kortfristiga fordringar		755 340	769 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		755 340	769 378
SUMMA TILLGÅNGAR		3 307 333	3 430 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 448 743	2 448 743
Reservfond		54 134	54 134
Fond för yttre underhåll	Not 13	171 130	155 230
Summa bundet eget kapital		2 674 007	2 658 107
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-522 535	-408 071
Årets resultat		70 188	-98 564
Summa fritt eget kapital		-452 346	-506 635
SUMMA EGET KAPITAL		2 221 660	2 151 472
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	904 000	1 000 000
Leverantörsskulder		57 929	169 431
Skatteskulder		2 658	7 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	121 086	102 400
Summa kortfristiga skulder		1 085 673	1 278 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 307 333	3 430 329

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte	15 år	15 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Tak	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	523 912	515 969
Hyror lokaler	257 252	263 151
Bredbandsintäkter	46 872	46 872
Överlåtelse/pantsättning	1 138	3 360
Öresutjämning	48	41
	829 222	829 393

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	7 400	6 200
	7 400	6 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	22 500	0
	Städning entreprenad	5 000	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 080	4 008
	Hissbesiktning	1 281	1 244
	Gemensamma utrymmen	8 575	0
	Gård	119	884
	Serviceavtal	3 152	3 065
	Förbrukningsmateriel	585	1 539
		45 292	10 740
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	83 103
	Lås	243	0
	VVS	1 763	43 109
	Värmeanläggning/undercentral	1 925	0
	Elinstallationer	16 569	2 406
	Hiss	19 238	24 304
	Fasad	7 312	0
	Mark/gård/utemiljö	10 875	0
		57 925	152 922
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	179 727
	Entré/trapphus	11 375	0
	Värmeanläggning	0	3 050
		11 375	182 777
	Taxebundna kostnader		
	El	23 370	21 762
	Värme	200 816	197 822
	Vatten	21 962	17 954
	Sophämtning/renhållning	18 932	18 057
		265 080	255 595
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 643	35 598
	Kabel-TV	13 337	13 108
	Bredband	34 344	34 344
		87 324	83 050
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 586	52 190
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	519 582	737 274
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	11 703	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 693	16 062
	Föreningskostnader	2 116	1 074
	Fritids- och trivselkostnader	1 130	3 056
	Förvaltningsarvode	46 581	44 902
	Administration	13 400	1 487
	Korttidsinventarier	3 065	0
	Konsultarvode	29 563	4 796
		130 251	71 377

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	50 500	50 500
	Förbättringar	58 458	58 458
		108 958	108 958
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 710 129	4 710 129
	Utgående anskaffningsvärde	4 710 129	4 710 129
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 051 178	-1 942 221
	Årets avskrivningar enligt plan	-108 958	-108 958
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 160 136	-2 051 178
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 549 994	2 658 951
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	221 300	221 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 970 000	12 970 000
	Taxeringsvärde mark	25 682 000	25 682 000
		38 652 000	38 652 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 800 000	35 800 000
	Lokaler	2 852 000	2 852 000
		38 652 000	38 652 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 996	36 996
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 996	36 996
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 996	-36 996
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 996	-36 996
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	113 125	113 125	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	113 125	113 125	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-113 125	-113 125	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-113 125	-113 125	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000	
		2 000	2 000	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	40 338	51 992	
	Klientmedel hos SBC	715 002	717 386	
		755 340	769 378	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	155 230	341 280	
	Reservering enligt stadgar	115 900	115 900	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	-301 950	
	Vid årets slut	171 130	155 230	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
	Stadshypotek	0,800 %	904 000	1 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		904 000	1 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-904 000	-1 000 000
			0	0
				Villkors- ändringsdag 2019-10-10

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 424 000 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 443 000	3 443 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	1 647	1 822
	Avgifter och hyror	119 439	100 578
		121 086	102 400

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissen kommer att renoveras under 2019

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Anders Blomqvist
Ledamot

Axel Hellners
Ledamot

Zahra Tavakolizadeh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Ingela Maria Andersson
Extern revisor

Cecilia Falck
Intern revisor