

Årsredovisning

Bostadsföreningen Nya hemmet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1927-12-03. Nuvarande stadgar registrerades 2015-12-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Tobias Rasmus Anders Bedinger	Ledamot
Matts Verner Sixten Eng	Ledamot
Sara Anna Olsson Aichele	Ledamot
Margareta Ulrika Terese Wallenborg	Ledamot

Bo Henrik Löthman	Suppleant
Anders Johan Nordin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sara Olsson Aichele	Ordinarie Extern	Privat
---------------------	------------------	--------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Plöjaren 38	1927	Enskede

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 135 m², varav 979 m² utgör lägenhetsyta och 156 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

					21
0	0	0	0	0	
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

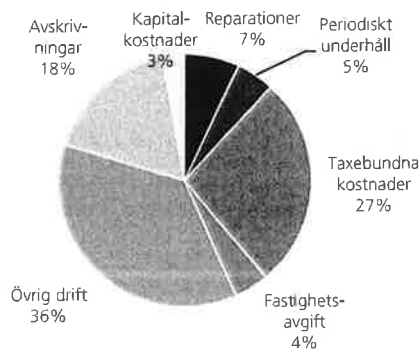
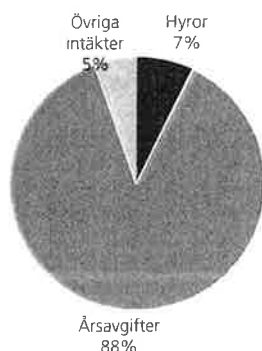
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 258 273	1 057 903
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	759 894	750 047
Minskning kortfristiga fordringar	79 201	9 197
Ökning av kortfristiga skulder	8 828	0
	847 923	759 495
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	644 348	469 495
Finansiella kostnader	21 174	21 165
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	46 230
Minskning av långfristiga skulder	15 375	20 500
Minskning av kortfristiga skulder		1 484
	680 897	588 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 425 299	1 258 273
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	167 026	200 370

*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

Föreningen har under året anslutet sig till Störningsjour.

Bygglov har beviljats för ombyggnation av garage till bostadsyta. Gredin Entreprenad har köpt garageytan och står för uppförandet av lägenheterna.

Nya stadgar har under året tagits fram.

MMW/UB
Sofa
TB

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	587	661
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 406	1 420
Elkostnad/m ² totalyta	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	124	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	19
Soliditet (%)	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-12	169
Nettoomsättning (tkr)	757	750

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 979 m² bostäder och 156 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	746 392	0	0	746 392
Reservfond	6 200	0	0	6 200
Fond för yttre underhåll	314 411	150 000	0	164 411
S:a bundet eget kapital	1 067 003	150 000	0	917 003
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-163 674	-150 000	19 330	-33 004
Årets resultat	-11 964	-11 964	-19 330	19 330
S:a ansamlad förlust	-175 638	-161 964	0	-13 674
S:a eget kapital	891 365	-11 964	0	903 329

WNN ALG
SAX TIB

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-11 964
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 674
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	-175 638

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

37 500
-138 138

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

MM/MB SOA
TB

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	757 144	750 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 750	0
Summa rörelseintäkter		759 894	750 047
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-521 636	-414 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 566	-18 415
Personalkostnader	Not 6	-39 890	-36 403
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 592	-90 057
Summa rörelsekostnader		-750 684	-559 552
RÖRELSERESULTAT		9 210	190 495
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 174	-21 165
Summa finansiella poster		-21 174	-21 165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 964	169 330
ÅRETS RESULTAT		-11 964	169 330

MAN/ALG TB
SR

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-06-30	2017-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 162 336	1 296 928
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 162 336	1 296 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 163 936	1 298 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	413 707	30 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	50 404
Summa kortfristiga fordringar		413 719	80 768
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 013 147	1 258 273
Summa kassa och bank		1 013 147	1 258 273
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 426 866	1 339 041
SUMMA TILLGÅNGAR		2 590 802	2 637 569

MM/11/16
SCA
TB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		746 392	746 392
Reservfond		6 200	6 200
Fond för yttre underhåll	Not 13	314 411	164 411
Summa bundet eget kapital		1 067 003	917 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-163 674	-33 004
Årets resultat		-11 964	19 330
Summa fritt eget kapital		-175 638	-13 674
SUMMA EGET KAPITAL		891 365	903 329
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	535 875	1 611 750
Summa långfristiga skulder		535 875	1 611 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 060 500	0
Leverantörsskulder		24 536	9 511
Skatteskulder		518	33 485
Övriga skulder		22 889	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	55 119	79 493
Summa kortfristiga skulder		1 163 562	122 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 590 802	2 637 569

WW 116 TB
SCA

Noter

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.

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Värmeanläggning	20 År	20 År
Port/säkerhetsdörr	5 År	5 År
Fönster	20 År	20 År

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	665 744	750 047
Hyror parkering	54 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	37 400	0
	757 144	750 047

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Övriga intäkter	2 750	0
	2 750	0

WMM alk
SOA
TB

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	13 935	16 827
	Gemensamma utrymmen	0	12 602
	Gård	540	0
	Förbrukningsmateriel	498	0
	Fordon	110	0
		15 083	29 429
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 252	0
	Tvättstuga	25 775	0
	Värmeanläggning/undercentral	5 956	0
	Elinstallationer	8 808	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 344	0
		54 135	0
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	37 500	0
		37 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	13 478	13 934
	Värme	141 213	156 736
	Vatten	32 367	42 767
	Sophämtning/renhållning	21 984	14 454
		209 041	227 891
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 437	39 401
	Tomträttsavgäld	66 500	53 200
	Kabel-TV	35 993	33 506
		171 930	126 107
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 947	31 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	521 636	414 677

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Juridiska åtgärder	18 938	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 692	16 000
	Förvaltningsarvode	22 904	0
	Förvaltningsarvoden övriga	2 625	0
	Administration	2 351	1 515
	Korttidsinventarier	4 056	0
	Övriga driftkostnader	0	900
		54 566	18 415

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 286	27 700
	Sociala kostnader	5 604	8 703
		39 890	36 403

UW 116
TB
SOA

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Förbättringar	134 592	90 057
		134 592	90 057
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 293 931	2 247 701
	Nyanskaffningar	0	46 230
	Utgående anskaffningsvärde	2 293 931	2 293 931
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-997 003	-906 946
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 592	-90 057
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 131 595	-997 003
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 162 336	1 296 928
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 326 000	7 326 000
	Taxeringsvärde mark	5 861 000	5 861 000
		13 187 000	13 187 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 600 000	12 600 000
	Lokaler	587 000	587 000
		13 187 000	13 187 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 970	10 970
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 970	10 970
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 970	-10 970
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 970	-10 970
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Skattekonto	305	-3 065
	Skattefordran	0	33 429
	Klientmedel hos SBC	412 152	0
	Fordringar	1 250	0
		413 707	30 364

www.alz
TB
SOX

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-06-30	2017-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Förutbetalda kostnader	0	50 404
		0	50 404

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-2018- 12-31	2016-2017- 12-31
	Vid årets början	164 411	14 411
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	314 411	164 411

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-06-30	Belopp 2018-06-30	Belopp 2017-06-30	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,320 %	56 375	71 750	2022-08-25
	Swedbank	1,890 %	500 000	500 000	2021-06-23
	Swedbank	0,784 %	540 000	540 000	Rörligt
	Swedbank	1,207 %	500 000	500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		1 596 375	1 611 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 060 500	-20 500	
			535 875	1 591 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 439 875 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsinteckningar	1 715 000	1 715 000

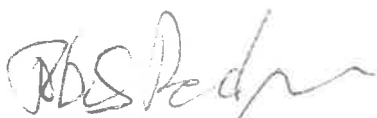
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Bygglov har beviljats för ombyggnation av garage till bostäder. Ansvarig är Gredin Entreprenad.
	Översyn ventilation är prioriterat som ett kommande underhållsarbete.

WV
JLZ
SOA
TB

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Sociala avgifter	0	5 168
	Ränta	3 375	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	51 744	52 647
	Redovisning	0	16 000
	El	0	5 678
		55 119	79 493

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 1 2018



Tobias Rasmus Anders Bedinger
Ledamot



Matts Verner Sixten Eng
Ledamot

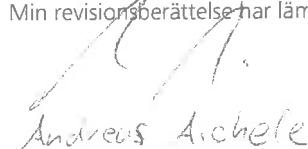


Sara Anna Olsson Aichele
Ledamot



Margareta Ulrika Terese Wallenborg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 06/10 2018



~~Sara Anna Olsson Aichele~~
Andreas Aichele
Extern revisor

