Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1

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 2017 och 2021.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 äga och förvalta fastigheten nr 2 i kvarteret Drivbänken inom Västerleds församling i Stockholm samt att upplåta nyttjanderätt på obegränsad tid till bostad åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Eva Linnéa Enarson	Ledamot
Olle Einar Rex	Ledamot
Cecilia Riddselius	Ledamot
Britt Annika Sundström	Ledamot
Benkt Gustav Norén	Suppleant
Torsten Osmo Olav Santavirta	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Fridman	Ordinarie Intern

Valberedning

Peter Larsson	
Johan Schiptjenko	Sammankallande
Karolina Östlind	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Drivbänken 2	1997	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1919 - 1920 och består av 43 småhus.
Värdeåret är 1920.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 988 m², varav 4 988 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2021.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2019	En grundläggande fönsterrenovering har genomförts i längan Västerled 1-21 under sommaren 2019. Alla originalfönster har renskrapats, halvoljats och målats tre strykningar med linoljefärg enligt föreningens linje.
Fönsterrenovering	2016	Målning och underhåll av fönstren i längorna Alviksvägen 36-54, Äppelvikstorget, Radhusallén 7-39.
Takrenovering	2008	Totalrenovering av taket samt putsning av skorstenarna

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

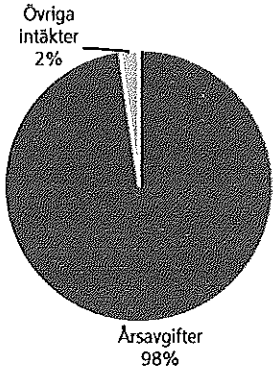
Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är stabil och för närvarande klarar föreningen av att sköta det löpande underhållet av fastigheten med avgiftsintäkterna samt årligen amortera sina lån. Under räkenskapsåret 2018 har en omfattande fönsterrenovering belastat resultatet. Föreningen hade dock förberett sig på denna renovering genom att undansätta medel för den under de föregående åren vilket gjorde att inga lån behövde tas för renoveringen. Den årliga amorteringen har gjorts på 2019 års sida då styrelsen valde att avvakta under 2018 tills utfallet av räkenskapsårets resultat blev klart.

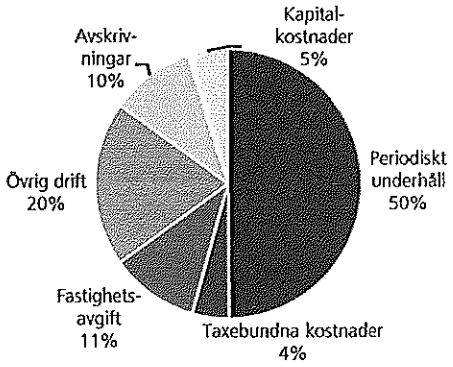
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 700 484**	**819 869**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 465 804	2 413 758
Finansiella intäkter	280	38
Minskning kortfristiga fordringar	162 294	0
Ökning av kortfristiga skulder	14 382 023	124 648
	17 010 401	**2 538 444**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 645 338	1 097 477
Finansiella kostnader	151 642	154 164
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 102
Minskning av långfristiga skulder	14 835 000	391 087
	17 631 980	**1 657 829**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 078 905**	**1 700 484**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-621 579**	**880 615**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har efter noggrann upphandling anlitat Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) som ekonomisk förvaltare.
- Samtliga fönster i längan Västerled 1-21 har totalrenoverats under sommaren 2018 efter föreningens linje för byggnadsvård enligt vilken endast linoljefärger används vid målning av ytterfönster.
- Fasaden har putsats och återställts efter sviterna av en vattenskada i Västerled 3.
- Föreningen har låtit en trädgårdsantikvarisk expert göra en kulturhistorisk inventering av kvarterets grönområden och ta fram rekommendationer för skötsel och underhåll av både de gemensamma grönområdena och medlemmarnas gårdar. Denna har till stor del bekostats med medel från Länsstyrelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	483	483
Lån/m² bostadsrättsyta	2 894	2 974
Elkostnad/m² totalyta	1	0
Kapitalkostnader/m² totalyta	30	31
Soliditet (%)	24	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-648	845
Nettoomsättning (tkr)	2 410	2 413

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 988 m² bostäder.

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	498 000	0	0	498 000
Fond för yttre underhåll	445 824	445 824	0	0
S:a bundet eget kapital	**943 824**	**445 824**	**0**	**498 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 380 986	-445 824	845 232	3 981 578
Årets resultat	-647 820	-647 820	-845 232	845 232
S:a fritt eget kapital	**3 733 166**	**-1 093 644**	**0**	**4 826 810**
S:a eget kapital	**4 676 990**	**-647 820**	**0**	**5 324 810**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-647 820
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 380 985
summa balanserat resultat	**3 733 165**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**3 733 165**

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	2 409 804	2 413 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 000	500
Summa rörelseintäkter		**2 465 804**	**2 413 758**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 524 915	-1 021 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 646	-28 802
Personalkostnader	Not 6	-46 777	-46 777
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 924	-316 924
Summa rörelsekostnader		**-2 962 262**	**-1 414 401**
RÖRELSERESULTAT		**-496 458**	**999 357**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		280	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 642	-154 164
Summa finansiella poster		**-151 362**	**-154 125**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-647 820**	**845 232**
ÅRETS RESULTAT		**-647 820**	**845 232**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 663 770	18 980 694
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 663 770**	**18 980 694**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**18 663 770**	**18 980 694**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 007 646	28 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	134 198
Summa kortfristiga fordringar		**1 007 646**	**162 629**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		71 594	1 700 484
Summa kassa och bank		**71 594**	**1 700 484**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 079 240**	**1 863 113**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 743 010**	**20 843 807**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		498 000	498 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	445 824	0
Summa bundet eget kapital		**943 824**	**498 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 380 986	3 981 578
Årets resultat		-647 820	845 232
Summa fritt eget kapital		**3 733 166**	**4 826 810**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 676 990**	**5 324 810**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	14 835 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**14 835 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	14 435 000	0
Leverantörsskulder		64 274	158 338
Skatteskulder		25 100	23 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	541 646	501 831
Summa kortfristiga skulder		**15 066 020**	**683 997**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 743 010**	**20 843 807**

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.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Byggnader	0	0
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Tak	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	2 407 400	2 407 398
Hyror förråd	2 400	2 500
Överlåtelse	0	3 360
Öresutjämning	4	0
	2 409 804	**2 413 258**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Övriga intäkter	56 000	500
	56 000	**500**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	120 000	183 366
Snöröjning/sandning	35 750	10 075
Serviceavtal	12 581	0
Förbrukningsmateriel	3 402	0
	171 733	**193 441**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	6 274	203 645
Mark/gård/utemiljö	3 500	0
	9 774	**203 645**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	174 950	0
Fasad	64 136	0
Fönster	1 309 719	0
	1 548 805	**0**
Taxebundna kostnader		
El	2 642	2 461
Sophämtning/renhållning	104 770	86 516
Grovsopor	31 985	41 001
	139 397	**129 978**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	293 035	139 912
Kabel-TV	30 310	24 380
	323 345	**164 292**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**331 861**	**330 541**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 524 915**	**1 021 898**

Periodisering av försäkringskostnad skedde föregående år, i år har förenklingsregeln gällande periodiseringar tillämpats.

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Tele- och datakommunikation	2 224	2 257
Revisionsarvode extern revisor	3 750	14 000
Fritids- och trivselkostnader	1 213	0
Förvaltningsarvode	38 484	0
Administration	11 469	12 545
Konsultarvode	11 156	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 350	0
	73 646	**28 802**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	38 000	38 000
Sociala kostnader	8 777	8 777
	46 777	**46 777**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	578	316 924
	Förbättringar	316 346	0
		316 924	**316 924**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 614 245	22 614 245
	Utgående anskaffningsvärde	**22 614 245**	**22 614 245**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 633 551	-3 316 627
	Årets avskrivningar enligt plan	-316 924	-316 924
	Utgående avskrivning enligt plan	**-3 950 475**	**-3 633 551**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**18 663 770**	**18 980 694**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 900 000	6 900 000
	Taxeringsvärde	**148 608 000**	**88 236 000**

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	335	23 006
	Klientmedel hos SBC	1 007 311	0
	Fordringar	0	5 425
		1 007 646	**28 431**

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	0	134 198
		0	**134 198**

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	445 824	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	**445 824**	**0**

CR

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,018 %	2 600 000	2 600 000	2019-02-15
Handelsbanken	1,018 %	1 560 000	1 560 000	2019-01-24
Handelsbanken	1,018 %	885 000	885 000	2019-02-11
Handelsbanken	1,018 %	700 000	1 100 000	2019-03-07
Handelsbanken	1,018 %	8 690 000	8 690 000	2019-03-13
Summa skulder till kreditinstitut		**14 435 000**	**14 835 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 435 000	0	
		0	**14 835 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 560 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	20 560 000	20 560 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	38 000	0
Sociala avgifter	8 777	0
Ränta	12 128	12 388
Avgifter och hyror	482 741	489 443
	541 646	**501 831**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Föreningen har amorterat sina lån med 300 000 kr i februari 2019. Då fönsterrenoveringen belastade årets resultat har styrelsen valt att avvakta med den årliga amorteringen tills efter årsskiftet. I februari 2019 ansågs det finnas gott om utrymme för att genomföra den planenliga amorteringen. Dock valde styrelsen att inte amortera hela 375 000 kr som stämman gav befogenheter till, utan en något mindre summa för att ha en god likviditet under räkenskapsår 2019 och därmed marginal för eventuella oförutsedda utgifter. Enligt den långsiktiga budgeten har styrelsen för avsikt att amortera 375 000 kr årligen fram till 2022.
- Föreningen har upphandlat den tekniska förvaltningen av fastigheten och valt att anlita Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB som teknisk förvaltare från och med våren 2019. Fast arvode för förvaltningen 1000 kr/mån och löpande tjänster debiteras med 850 kr/timme.

CR

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2019

Eva Linnéa Enarson
Ledamot

Olle Einar Rex
Ledamot

Cecilia Riddselius
Ledamot

Britt Annika Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2019

Jonas Fridman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman

Bostadsrättsföreningen Drivbänken 1

Org.nr: 702000-3989

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drivbänken 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Noterar även att under det gångna verksamhetsåret har hanteringen av redovisningen flyttats över till SBC vilket har medfört en digitalisering och bättre tydlighet av bokföringen succesivt, vilket bör inverka positivt inför framtida uppföljning av föreningens transaktioner.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen utan att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en god och rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2019-03-14

Jonas Fridman