

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solventilen

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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Järla Sjö Samfällighet. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar .

Styrelsen

Rolf Petter Fältström	Ledamot	
Madelene Jansdotter Krantz	Ledamot	
Cecilia Camilla Kvamme	Ledamot	Ersatte Jonas L dec-18
Jonas Lennevald	Ledamot	Utgick ur styrelsen dec-18
Lars Staffan Ellert Rehnström	Ledamot	

Jérémie Arthur Hoffsaes Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Petter Ullman
Karl Widerberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-13. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NACKA SICKLAÖN 145:11	2005-04-25	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

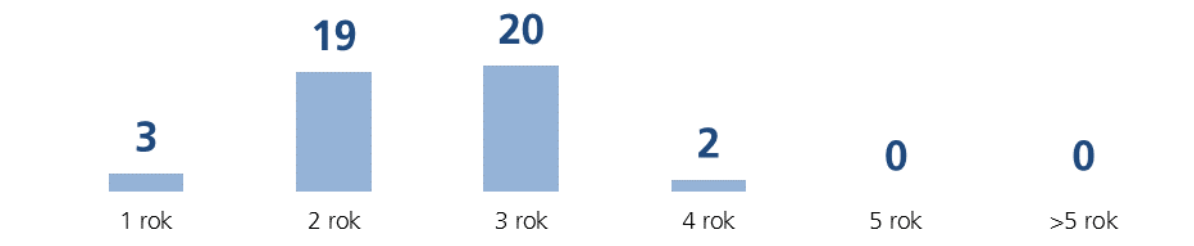
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 178 m², varav 3 178 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förråd, 2 stycken

Kommentar

Hys ut till boende

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Energideklaration	2018
Trädäck markplan	2016
Målning dörrar och golv trapphus	2016
Planerat underhåll	År
Stamspolning	2020
Värmesystem	2021
Fönster & fönsterdörrar	2021
Yttertak	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

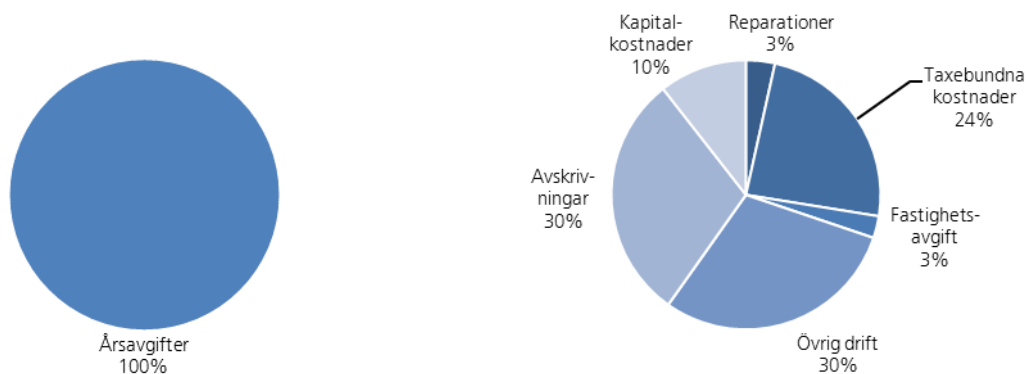
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
Värme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Mälar Energi
Sophämtning	Nacka kommun
Hisservice	Nacka Hisservice
Hissbesiktning	Inspecta
Fastighetskötsel	Jidek
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning/entrémattor	Rentix Städ
Vatten	Nacka kommun via samfälligheten
Snöröjning	Jidek
Bank	Nordea
Nödtelefon hiss	Telia
Fastighetsjour	Securitas Jourmontör
Försäkringar	Moderna försäkringar
Kreditupplysning	Ratsit
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Domänregistrering	Loopia
Revisor	BoRevision
Trädgårdsskötsel	Stockholm Park & Trädgård

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 862 166	2 585 261
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 610 864	2 682 168
Finansiella intäkter	39	89
Ökning av kortfristiga skulder	113 849	0
	2 724 752	2 682 257
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 364 915	1 618 203
Finansiella kostnader	241 373	361 948
Ökning av kortfristiga fordringar	29 569	186
Minskning av långfristiga skulder	0	315 833
Minskning av kortfristiga skulder	0	109 182
	1 635 857	2 405 352
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 951 062	2 862 166
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 088 895	276 905

*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

Stadgarna har uppdaterats

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	816	816	816	816
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 405	7 405	7 505	7 560
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	10	7
Värmekostnad/m ² totalyta	99	107	107	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	47	46	55
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	114	119	186
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	327	24	-63	148
Nettoomsättning (tkr)	2 605	2 605	2 605	2 605

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 178 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	57 270 000	0	0	57 270 000
Fond för yttre underhåll	1 589 903	184 800	0	1 405 103
S:a bundet eget kapital	58 859 903	184 800	0	58 675 103
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	138 398	-184 800	24 363	298 836
Årets resultat	326 872	326 872	-24 363	24 363
S:a fritt eget kapital	465 270	142 072	0	323 198
S:a eget kapital	59 325 173	326 872	0	58 998 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	326 872
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	323 198
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 800
summa balanserat resultat	465 270

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	465 270
----------------------------------	----------------

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	2 605 248	2 605 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 616	76 920
Summa rörelseintäkter		2 610 864	2 682 168
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 141 321	-1 352 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 839	-194 720
Personalkostnader	Not 6	-71 755	-70 651
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-677 744	-677 744
Summa rörelsekostnader		-2 042 658	-2 295 946
RÖRELSERESULTAT		568 206	386 222
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 373	-361 948
Summa finansiella poster		-241 334	-361 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		326 872	24 363
ÅRETS RESULTAT		326 872	24 363

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	79 275 707	79 953 451
Summa materiella anläggningstillgångar	79 275 707	79 953 451
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 275 707	79 953 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 508	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 693 483	2 579 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	95 371	96 169
Summa kortfristiga fordringar	3 794 362	2 675 598
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	283 051	283 351
Summa kassa och bank	283 051	283 351
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 077 413	2 958 948
SUMMA TILLGÅNGAR	83 353 120	82 912 399

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 589 903	1 405 103
Summa bundet eget kapital		58 859 903	58 675 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		138 398	298 836
Årets resultat		326 872	24 363
Summa fritt eget kapital		465 270	323 198
SUMMA EGET KAPITAL		59 325 173	58 998 301
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 029 904	15 633 791
Summa långfristiga skulder		8 029 904	15 633 791
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 504 088	7 900 201
Leverantörsskulder		178 878	50 361
Skatteskulder		53 438	27 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	261 639	302 135
Summa kortfristiga skulder		15 998 043	8 280 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 353 120	82 912 399

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnad	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral DUC	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 593 248	2 593 248
Hyror förråd	12 000	12 000
	2 605 248	2 605 248

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	5 616	0
Försäkringsersättning	0	18 038
Övriga intäkter	0	58 882
	5 616	76 920

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 827	30 292
	Fastighetsskötsel beställning	8 254	2 859
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	29 444
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 575	3 150
	Snöröjning/sandning	6 300	3 051
	Städning entreprenad	46 312	46 436
	Mattvätt/Hyrmattor	19 086	18 710
	Hissbesiktning	4 946	3 905
	Myndighetstillsyn	9 400	0
	Gård	1 293	0
	Serviceavtal	5 550	3 675
	Förbrukningsmateriel	23 955	1 339
	Teleport/hissanläggning	1 800	0
		159 298	142 861
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	263
	VVS	9 989	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	31 108
	Ventilation	18 139	0
	Elinstallationer	8 426	5 232
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 436	4 724
	Hiss	23 790	57 141
	Balkonger/altaner	7 758	58 125
	Skador/klotter/skadegörelse	1 050	0
	Vattenskada	4 094	26 938
		78 682	183 531
	Taxebundna kostnader		
	El	34 552	31 981
	Värme	314 181	341 425
	Vatten	150 194	150 486
	Sophämtning/renhållning	51 705	46 846
		550 632	570 738
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 896	46 054
	Samfällighetsavgift	162 932	269 135
	Kabel-TV	25 501	25 101
	Bredband	57 552	57 552
		293 881	397 842
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 828	57 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 141 321	1 352 832

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	614	0
	Tele- och datakommunikation	4 910	4 823
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 744	16 625
	Föreningskostnader	10 938	11 760
	Styrelseomkostnader	0	1 125
	Fritids- och trivselkostnader	1 534	0
	Förvaltningsarvode	78 553	75 698
	Administration	3 771	3 035
	Konsultarvode	11 875	76 364
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 400	5 290
		151 839	194 720
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 600	53 760
	Sociala kostnader	17 155	16 891
		71 755	70 651
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	662 212	662 212
	Förbättringar	15 532	15 532
		677 744	677 744

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 755 317	83 755 317
	Utgående anskaffningsvärde	83 755 317	83 755 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 801 866	-3 124 122
	Årets avskrivningar enligt plan	-677 744	-677 744
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 479 610	-3 801 866
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 275 707	79 953 451
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 300 000	20 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
		61 600 000	61 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 600 000	61 600 000
		61 600 000	61 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	25 472	613
	Klientmedel hos SBC	3 668 011	2 578 816
		3 693 483	2 579 429
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Samfällighetsavgift	95 371	96 169
		95 371	96 169
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 405 103	1 560 418
	Reservering enligt stadgar	184 800	184 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-340 115
	Vid årets slut	1 589 903	1 405 103

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,790 %	8 029 904	8 029 904	2020-08-19
Nordea	0,750 %	7 603 887	7 603 887	2019-08-14
Nordea	0,410 %	7 900 201	7 900 201	2019-04-23
Summa skulder till kreditinstitut		23 533 992	23 533 992	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 504 088	-7 900 201	
		8 029 904	15 633 791	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 533 992 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 330 000	26 330 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	30 239	30 706
	Avgifter och hyror	207 403	203 436
	Upplupna kostnader	23 997	67 993
		261 639	302 135

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den obligatoriska OVK:n genomfördes 13/2.

Styrelsens underskrifter

NACKA den / 2019

Rolf Petter Fältström
Ledamot

Madelene Jansdotter Krantz
Ledamot

Cecilia Camilla Kvamme
Ledamot

Jonas Lennevald
Ledamot

Lars Staffan Ellert Rehnström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Jörgen Götehed
Extern revisor