

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Monumentet 27

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.

- 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2003-02-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Carl Fredric Wilhelm Düring	Ledamot
Eva Maria Kristina Johansson	Ledamot
Anders Mejner	Ledamot

Carl Peter N J Anderson Westerberg	Suppleant
Mikael Fredblad	Suppleant
Johan Gebring	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rickard Israelsson	Ordinarie Intern	Intern
Woitek Dabrowski	Suppleant Intern	Intern

Valberedning

Olof af Uhr	Sammanställande
Göran Larsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Monumentet 27	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

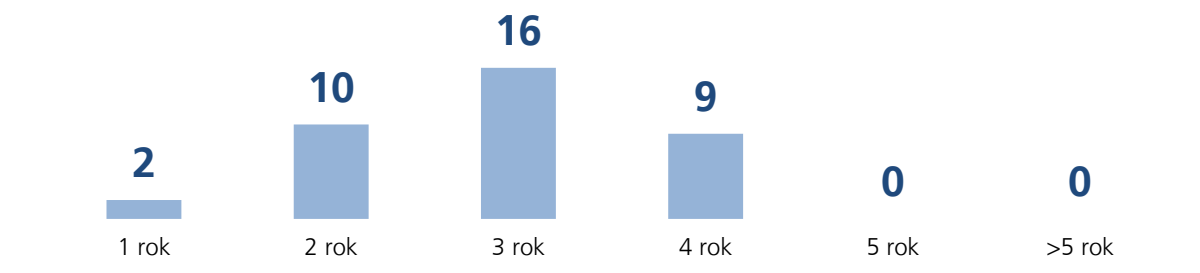
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 116 m², varav 2 819 m² utgör lägenhetsyta och 297 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
1. Kontor	205 m ²	2021-10-31
2. Verkstad	4 m ²	-

Gemensamhetsutrymmen

1. Intalma AB
2. Ernst Nordon

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppföljning/åtgärder för OVK	2018	
Byte av vattenmätare	2017	
Genomgång av Stamar	2016	Stammarna är i gott skick
Upprustning av ACD-gården	2016	Avslutades 2017
Renovering av B-gård	2015	Avslutades 2015
Vindsombyggnad i ABD	2015 - 2016	Avslutades 2016
Installation av bredbandsnät	2013	Avslutades 2013
Fasadrenovering	2013	Avslutades 2013
Nya källarförråd	2013	Avslutades 2013
Vindsombyggnad i C	2012 - 2013	Avslutades 2016
Fönsterbyte	2011 - 2012	Fönsterbytet avslutades under 2012
Upprustning av alla ytterdörrar	2010 - 2013	Avslutad
Ny värmecentral	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av tak	2019	
Målning av trapphus	2019	
Nytt sophanteringssystem	201x	Uppskjutet tillsvidare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

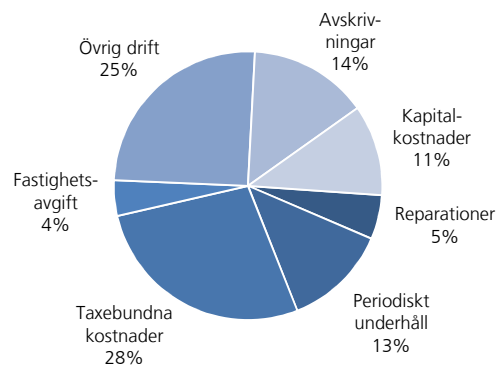
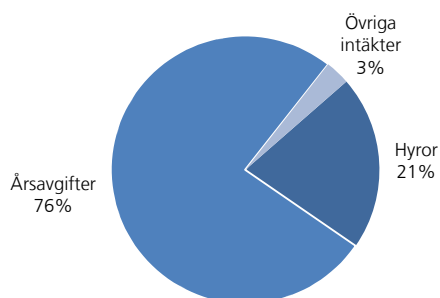
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	RJ Förvaltning
Städservice	Ren Standard
Snöskottning av yttertak	BITAB
Energi	Fortum
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB samt Ragn-Sells AB
Hissar	ManKan hiss
Anslutning och distribution	ComHem
Fiberförbindelse	Stokabs
Bredband	Ownit
El	E-on

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 134 648	1 907 343
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 901 936	2 046 167
Finansiella intäkter	135	98
Medlemsinsatser	0	700 000
Ökning av kortfristiga skulder	166 873	0
	2 068 944	2 746 265
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 576 642	1 378 449
Finansiella kostnader	229 771	274 750
Ökning av kortfristiga fordringar	4 199	36 039
Minskning av långfristiga skulder	63 407	50 745
Minskning av kortfristiga skulder	0	778 977
	1 874 019	2 518 960
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 329 573	2 134 648
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	194 925	227 305

*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

Efter genomför OVK har ett antal åtgärder vidtagits för att åtgärda de anmärkningar som angivits. Dessa har resulterat i att föreningen nu har en godkänd OVK för samtliga uppgångar.

Föreningens loakl i gårdshuset har stått tom under en del av året men har under hösten tecknat ett tre-årigt hyresavtal med en ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	526	502	470	461
Hyror/m ² hyresrättsyta	871	1 329	1 319	1 125
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 902	4 925	4 944	5 474
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	131	127	121	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	8	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	88	103	136
Soliditet (%)	82	83	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-207	91	-899	-565
Nettoomsättning (tkr)	1 893	2 037	1 943	1 798

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 819 m² bostäder och 297 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	69 874 126	0	0	69 874 126
Upplåtelseavgifter	4 740 904	0	0	4 740 904
Fond för yttre underhåll	424 024	249 000	-73 976	249 000
S:a bundet eget kapital	75 039 054	249 000	-73 976	74 864 030
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 545 361	-249 000	164 866	-8 461 227
Årets resultat	-206 519	-206 519	-90 890	90 890
S:a ansamlad förlust	-8 751 880	-455 519	73 976	-8 370 337
S:a eget kapital	66 287 174	-206 519	0	66 493 693

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-206 519
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 296 361
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-249 000</u>
summa balanserat resultat	-8 751 880

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

<u>266 039</u>
-8 485 841

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	1 892 936	2 036 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 000	9 395
Summa rörelseintäkter		1 901 936	2 046 167
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 374 662	-1 216 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 104	-102 836
Personalkostnader	Not 6	-58 876	-58 879
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-302 176	-302 176
Summa rörelsekostnader		-1 878 819	-1 680 625
RÖRELSERESULTAT		23 118	365 542
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 771	-274 750
Summa finansiella poster		-229 636	-274 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 519	90 890
ÅRETS RESULTAT		-206 519	90 890

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter	Not 8	321 178	324 673
		321 178	324 673
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	77 672 680	77 971 362
Summa materiella anläggningstillgångar		77 672 680	77 971 362
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 993 858	78 296 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 507	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 427 225	2 227 590
Summa kortfristiga fordringar		2 429 732	2 227 590
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 004	4 022
Summa kassa och bank		1 004	4 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 430 736	2 231 612
SUMMA TILLGÅNGAR		80 424 594	80 527 647

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 615 030	74 615 030
Fond för yttre underhåll	Not 11	424 024	249 000
Summa bundet eget kapital		75 039 054	74 864 030
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 545 361	-8 461 227
Årets resultat		-206 519	90 890
Summa fritt eget kapital		-8 751 880	-8 370 337
SUMMA EGET KAPITAL		66 287 174	66 493 693
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 389 078	13 475 005
Summa långfristiga skulder		13 389 078	13 475 005
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	77 463	54 943
Leverantörsskulder		97 912	73 831
Skatteskulder		180 912	178 428
Övriga skulder		102 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	290 055	251 747
Summa kortfristiga skulder		748 342	558 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 424 594	80 527 647

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
Byggnader	200 år	200 år
Egna lägenheter/lokaler	100 år	100 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Värmekabel	10 år	10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 446 039	1 378 412
Hyror bostäder	260 991	260 991
Hyror lokaler	138 044	347 743
Bredbandsintäkter	47 880	49 680
Öresutjämning	-18	-54
	1 892 936	2 036 772

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	9 000	9 395
	9 000	9 395

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 800	51 768
	Fastighetsskötsel beställning	3 522	5 045
	Snöröjning/sandning	28 281	23 345
	Städning entreprenad	58 872	58 872
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 500
	Hissbesiktning	2 539	2 453
	Gård	2 070	2 380
	Serviceavtal	18 059	17 548
	Förbrukningsmateriel	1 773	1 851
	Brandskydd	1 049	0
		168 965	191 762
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 999
	Lokaler	14 375	0
	Tvättstuga	4 753	0
	Entré/trapphus	4 885	14 916
	Lås	38 614	17 183
	VVS	20 867	81 828
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 768
	Elinstallationer	0	6 226
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 718
	Hiss	0	12 733
	Fönster	5 196	0
	Vattenskada	24 575	2 574
		113 265	155 945
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	68 500	0
	Tvättstuga	0	25 625
	VVS	21 883	21 101
	Ventilation	113 077	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	62 579	0
	Mark/gård/utemiljö	0	27 250
		266 039	73 976
	Taxebundna kostnader		
	El	56 709	55 422
	Värme	407 022	394 808
	Vatten	45 228	25 849
	Sophämtning/renhållning	68 174	66 831
	Grovsopor	0	1 239
		577 133	544 149
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 829	66 179
	Kabel-TV	9 907	9 767
	Bredband	75 672	84 896
		158 408	160 842
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 852	90 060
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 374 662	1 216 734

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	844	827
	Juridiska åtgärder	0	17 875
	Föreningskostnader	437	1 243
	Fritids- och trivselkostnader	695	0
	Förvaltningsarvode	77 482	74 668
	Administration	1 914	3 384
	Konsultarvode	56 792	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 840
		143 104	102 836
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	44 802
	Sociala kostnader	14 076	14 077
		58 876	58 879
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Egna lägenheter och lokaler	3 494	3 494
	Byggnad	185 276	185 276
	Förbättringar	113 406	113 406
		302 176	302 176
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Egna lägenheter lokaler	349 425	349 425
	Årets avskrivning	-3 494	-3 494
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-24 752	-21 258
		321 178	324 673

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 981 097	79 981 097
	Utgående anskaffningsvärde	79 981 097	79 981 097
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 009 735	-1 711 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-298 682	-298 682
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 308 417	-2 009 735
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 993 858	78 296 034
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 975 105	39 975 105
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 845 000	31 845 000
	Taxeringsvärde mark	45 427 000	45 427 000
		77 272 000	77 272 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	4 272 000	4 272 000
		77 272 000	77 272 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	98 656	96 964
	Klientmedel hos SBC	2 328 569	2 130 626
		2 427 225	2 227 590
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	249 000	387 977
	Reservering enligt stadgar	249 000	249 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-73 976	-387 977
	Vid årets slut	424 024	249 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,060 %	1 649 010	1 673 223	2019-08-28
SBAB	1,250 %	4 711 226	4 730 676	2019-06-17
SBAB	1,250 %	4 748 632	4 757 090	2019-06-17
SBAB	2,080 %	2 357 673	2 368 959	2022-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		13 466 541	13 529 948	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-77 463	-54 943	
		13 389 078	13 475 005	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 079 226 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	21 003	41 438
Avgifter och hyror	269 052	210 309
	290 055	251 747

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen avser att komma igång med upprustningen av trapphus under verksamhetsåret.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Carl Fredric Wilhelm Düring
Ledamot

Eva Maria Kristina Johansson
Ledamot

Anders Mejner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Rickard Israelsson
Intern revisor