sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pilastern nr 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pilastern 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 1942 och 2022.
- 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 1942-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 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

Hanna Sara Elisabeth Eklööf	Ledamot
Patrik Andreas Sten	Ledamot
Emma Marie Tolö	Ledamot
Dorothy Mikaela Fredriksson	Suppleant
Sara Elisabet Lehman	Suppleant
Mattias Per Olof Norling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jannike Sondal	Ordinarie Intern
Bengt Morath	Ordinarie Intern

Valberedning
Daniel Teouch

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Pilastern 1	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 378 m², varav 2 378 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Gemensamhetsutrymmen	**Kommentar**
Tvättstuga	3 st tvättmaskiner, 1 torktumlare samt 1 torkskåp
Grillplats	En grill samt bord
Cykelförråd	25 st platser

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1942 och sträcker sig fram till 2022.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskin	2018	Byte av den äldsta tvättmaskinen i tvättstugan
OVK besiktning	2018	Obligatorisk ventilationskontroll, görs vart 6:e år.
Energideklaration	2018	Återkommande vart 10:e år.
Systematiskt brandskydd	2017	Genomgång av befintligt brandskydd samt upprättande av handlingsplan. Nya sammankopplade brandvarnare installerade i trapphus, vind och lokaler på bottenplan.
Hiss	2017	Byte av relä i styrsystem samt byte av fläkt i styrskåp
Entrétak	2016	Omgjutning av betongplatta och målning, samt ny plåt
Räcken	2015	Svetsning, slipning och målning av räcken som omgärdar gräsytorna
Sopstation	2014	Ny, täckt, sopstation med 2 kärl för hushållsavfall och 1 kärl för tidningar
Torkskåp	2014	Torkskåpet byttes, omdragning av ventilation samt flyttades in till tvättstugan
Trapphus	2012	Målning av trapphus samt räcken
Branddörrar	2012	Samtliga dörrar som ansluter till trapphuset byttes till brandsäkra dörrar
OVK - åtgärder	2012	Åtgärder på punkter från besiktning
OVK - besiktning	2012	Besiktning av ventilation
Avfuktare	2011	Ny avfuktare installerad i torkrum
Armaturer	2009	Armaturer i trapphuset byttes till mer energisnåla
Golv	2008	Golvet i trapphuset rustades upp samt polerades
Driftcentral fjärrvärme	2008	Ny driftcentral till fjärrvärme
Tvättmaskin	2008	Installation av en tredje tvättmaskin
Torktumlare	2008	Installation av ny torktumlare
Hussockel	2007	Dränering kring fasaden samt ny sockelputs
Balkongplattor	2007	Inspektion och åtgärdande av brister. Ifyllnad av sprickor samt målning
Gångar asfalt	2005	Ny asfalt på de gångytor som omgärdar huset
Hiss	2004	Uppgradering av styrsystem
Cykelförråd	2002	Nytt cykelstall byggdes med 25st platser
Vatten- & avloppsstammar	2002	Stamrenovering
Fönster	2000	Byte av fönster, fönsterbleck samt målning
Tak	1998	Undersökning och byte av pannor
Fasad	1995	Ny puts
Vind	1942	Vindsförråd byggdes

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hussockel	2019	Översyn, uppfräschning, putsning, målning av hussockel. Även koll på dränage runt fasad.
Fasad	2019	Översyn, mindre lagningar
Modernisering passersystem	2019	Porttelefon och bokningssystem
OVK åtgärder	2019	Åtgärder av eventuella anmärkningar från OVK besiktning
Hustak	2019	Undersöka taket och byta eventuella takpannor
Gångar asfalt	2019	Nyläggning av asfalten på tomtens gångar
Balkongplattor	2019	Inspektion och åtgärdande av punkter rekommenderade av inspektör. Rekommenderas att göras vart 5:e år
Byte VVS-avstängningsventiler	2020	I de gemensamma ytorna
Ytskikt tvättstuga	2020	Golv väggar och tak behandlas
Räcken	2020	Svetsning, slipning målning av räcken som omgärdar tomten
Torktumlare	2020	Byte av torktumlare
Golv och räcken i trapphus	2021	Översyn och åtgärdande av golv och handräcke. Lösa plattor samt polering
Avfuktare - torkrum	2023	Eventuellt byte av avfuktare samt fläktar i torkrum
OVK	2024	Obligatorisk ventilationskontroll, görs vart 6:e år.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

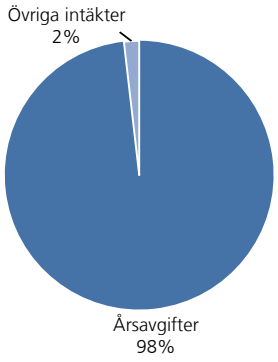
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service hiss	ManKan Hiss AB
Bredband	Ownit Broadband AB

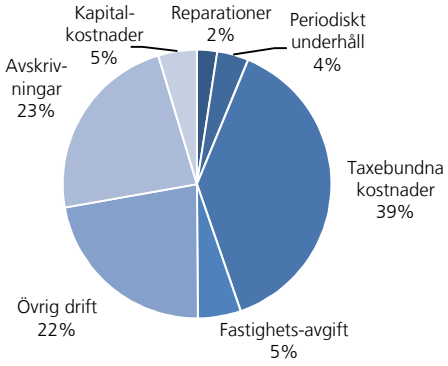
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 825 351**	**1 595 163**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 375 845	1 289 417
Finansiella intäkter	128	81
Minskning kortfristiga fordringar	0	182 901
Ökning av kortfristiga skulder	69 946	0
	1 445 919	**1 472 399**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	993 646	870 555
Finansiella kostnader	65 221	59 035
Minskning av kortfristiga skulder	0	312 621
	1 058 866	**1 242 211**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 212 404**	**1 825 351**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**387 053**	**230 188**

*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

- Skadedjurssanering och lagning av hål i undercentralen
- Upphandling servicefirma hiss
- OVK
- Energideklaration
- Installation ny tvättmaskin och luddlåda
- Inventering av vinds- och källarförråd

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	568	542	540	0
Lån/m² bostadsrättsyta	1 892	1 892	1 892	0
Elkostnad/m² totalyta	21	16	18	0
Värmekostnad/m² totalyta	162	137	153	0
Vattenkostnad/m² totalyta	26	18	21	0
Kapitalkostnader/m² totalyta	27	25	31	0
Soliditet (%)	43	43	41	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2	17	-32	0
Nettoomsättning (tkr)	1 371	1 289	1 290	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 378 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	3 554 671	0	0	3 554 671
Upplåtelseavgifter	140 945	0	0	140 945
Fond för yttre underhåll	274 800	122 400	0	152 400
S:a bundet eget kapital	**3 970 416**	**122 400**	**0**	**3 848 016**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-414 137	-122 400	17 309	-309 046
Årets resultat	-2 320	-2 320	-17 309	17 310
S:a ansamlad förlust	**-416 457**	**-124 720**	**0**	**-291 737**
S:a eget kapital	**3 553 959**	**-2 320**	**0**	**3 556 279**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 320
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-291 737
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 400
summa balanserat resultat	**-416 457**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	52 538
att i ny räkning överförs	**-363 919**

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	1 371 230	1 289 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 615	0
Summa rörelseintäkter		**1 375 845**	**1 289 417**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-849 879	-696 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 178	-103 362
Personalkostnader	Not 6	-69 589	-70 337
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 427	-342 598
Summa rörelsekostnader		**-1 313 073**	**-1 213 154**
RÖRELSERESULTAT		**62 773**	**76 264**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 221	-59 035
Summa finansiella poster		**-65 093**	**-58 954**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 320**	**17 310**
ÅRETS RESULTAT		**-2 320**	**17 310**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 145 417	6 464 844
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 145 417**	**6 464 844**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 145 417**	**6 464 844**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	930 117	485 651
Summa kortfristiga fordringar		**930 117**	**485 651**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 282 603	1 340 017
Summa kassa och bank		**1 282 603**	**1 340 017**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 212 720**	**1 825 667**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 358 137**	**8 290 511**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 695 616	3 695 616
Fond för yttre underhåll	Not 10	274 800	152 400
Summa bundet eget kapital		**3 970 416**	**3 848 016**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-414 137	-309 046
Årets resultat		-2 320	17 310
Summa fritt eget kapital		**-416 457**	**-291 737**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 553 959**	**3 556 279**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 500 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		**4 500 000**	**4 500 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		100 314	61 228
Skatteskulder		1 269	103
Övriga skulder		4 200	16 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	198 395	156 430
Summa kortfristiga skulder		**4 804 178**	**234 232**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 358 137**	**8 290 511**

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	67 år	67 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Värmesystem	Fullt avskriven	10 år
Port/säkerhetsdörr	40 år	40 år
Stambyte	40 år	40 år
Bredband	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	1 350 755	1 289 399
Avgift andrahandsuthyrning	20 470	0
Öresutjämning	5	18
	1 371 230	**1 289 417**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Övriga intäkter	4 615	0
	4 615	**0**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	22 775	22 800
Städning enligt beställning	2 025	2 025
OVK Obl. Ventilationskontroll	22 763	0
Hissbesiktning	2 111	1 709
Myndighetstillsyn	9 891	0
Gemensamma utrymmen	140	2 619
Gård	2 237	3 162
Serviceavtal	2 326	1 444
Förbrukningsmateriel	754	4 179
Brandskydd	499	19 125
	65 521	**57 062**
Reparationer		
Lokaler	0	8 207
Tvättstuga	13 412	1 859
Entré/trapphus	0	5 472
Lås	1 649	2 601
VVS	16 773	7 844
Hiss	0	47 039
Skador/klotter/skadegörelse	2 297	0
	34 131	**73 022**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	52 538	0
	52 538	**0**
Taxebundna kostnader		
El	50 181	38 429
Värme	385 304	326 521
Vatten	53 825	42 935
Sophämtning/renhållning	37 259	35 104
Grovsopor	3 758	3 885
	530 327	**446 874**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	29 225	52 612
Kabel-TV	9 136	9 081
Bredband	58 140	58 140
	96 501	**119 833**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**70 861**	**65**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**849 879**	**696 856**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Inkassering avgift/hyra	0	2 550
Övriga förluster	0	-1 262
Föreningskostnader	388	0
Styrelseomkostnader	0	150
Fritids- och trivselkostnader	453	1 028
Förvaltningsarvode	61 440	57 750
Förvaltningsarvoden övriga	0	6 625
Administration	2 958	10 726
Korttidsinventarier	2 749	0
Tidningar facklitteratur	451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 740	5 630
Övriga driftskostnader	0	20 165
	74 178	**103 362**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	53 000	50 000
Löner	0	5 925
Sociala kostnader	16 589	14 412
	69 589	**70 337**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	8 345	8 345
Förbättringar	311 082	334 253
	319 427	**342 598**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 532 005	11 532 005
Utgående anskaffningsvärde	**11 532 005**	**11 532 005**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 067 161	-4 724 563
Årets avskrivningar enligt plan	-319 427	-342 598
Utgående avskrivning enligt plan	**-5 386 588**	**-5 067 161**
Planenligt restvärde vid årets slut	**6 145 417**	**6 464 844**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	425 000	425 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000
	40 800 000	**40 800 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	40 800 000	40 800 000
	40 800 000	**40 800 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	316	316
Klientmedel hos SBC	929 801	485 335
	930 117	**485 651**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	152 400	30 000
Reservering enligt stadgar	122 400	122 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**274 800**	**152 400**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	2 700 000	2 700 000	2019-02-04
Handelsbanken	1,450 %	1 800 000	1 800 000	2019-02-11
Summa skulder till kreditinstitut		**4 500 000**	**4 500 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 500 000	**4 500 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 500 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Fastighetsinteckningar	9 800 000	9 800 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Arvoden	28 000	0
Sociala avgifter	8 798	0
Ränta	10 006	10 006
Avgifter och hyror	148 842	146 424
Inköp av skrivare	2 749	0
	198 395	**156 430**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling städfirma
Upphandling passersystem

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 20 / 3 2019

Hanna Sara Elisabeth Eklööf
Ledamot

Patrik Andreas Sten
Ledamot

Emma Marie Tolö
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2019

Bengt Morath
Intern revisor

Jannike Sondal
Intern revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PILASTERN NR 1 702001-6684

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisning, räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Räkenskaperna är väl förda och årsredovisningen är upprättad enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

att resultaträkning och balansräkning fastställes

att årets resultatdisposition utförs i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Johanneshov 2019 -04-04

Bengt Morath

Jannike Sondal