

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen S:ta Anna
702002-2831

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna, 702002-2831, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen Sancta Anna bildades i samband med att fastigheten byggdes 1919-21 och ombildades till Brf i mitten på 1990-talet (se www.staanna.se) då stadgar och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fakta om vår fastighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hem- eller företagsförsäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171kvm, varav 5 216 kvm utgör lägenhetsyta. 1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och 4 lokaler samt 22 garageplatser.

Fördelningen är:

1 rok, 3 st
2 rok, 5 st
3 rok, 7 st
4 rok, 6 st
5 rok, 7 st
6 rok, 4 st
7 rok, 2 st
8 rok, 1 st

Lokaler, 4 st

Garageplatser, 22 st

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som löpande - dock minst en gång om året - uppdateras och sträcker sig fram till 2023.

Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida: www.staanna.se

Förvaltning

Teknisk förvaltning, Styrelsen/Jourmontör
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKF AB

Styrelsen

Gundars Rasmanis, Ledamot
Lars Svensson, Ledamot
Maria Svedenström, Ledamot
Patric Öhman, Ledamot
Axel Östergren, Ordförande

Ulf Bergström, Suppleant
Kjell Slytå, Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Lars Svensson, Axel Östergren, Ulf Bergström, Kjell Slytå.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden förutom årsstämman.

Styrelsearbete

Styrelsens främsta uppdrag är att på bästa sätt förvalta fastigheten på kort och lång sikt. Upprättad underhållsplan genomgås och uppdateras kontinuerligt. Identifierade behov behandlas och utvärderas. Frågor kring effektivisering av energisystem utgör en viktig punkt som ständigt ses över. Styrelsens bedömning är att den omfattande upprustning som skett under den senaste 10-årsperioden gör att fastigheten nu är i gott skick och att några stora arbeten inte behöver genomföras under de närmaste åren (se underhållsplanen som finns på föreningens hemsida). Styrelsens uppfattning är att det är viktigt att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna. Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommitén som även detta år förtjänstfullt utför detta arbete.

Revisorer

Sylvia Ceamanos, Ordinarie Extern
Leif Förare Ordinarie Intern (avflyttad per oktober).

Valberedning

Jan-Erik Bengtsson (sammankallande) samt Ulf Norlén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. På stämman deltog 18 medlemmar.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1337 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, samt 0,1% av taxeringsvärdet för lokaler. Olika regler gäller för olika värdeår. För Sankta Anna 7 gäller full avgift (544 795 kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2018-12-31	2017-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	55	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-9	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	56	55

Medlemslägenheter: 35 st.

Medlemslokaler: 4 st.

Överlåtelser under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det planerade utbytet av termostater resulterade i att hela värmecentralen inklusive styrsystem byttes ut under andra halvåret vilket förväntas förbättra verkningsgraden och medföra lägre kostnader. Installation av fibernät slutfördes under 2018.

Förutom löpande frågor ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Det goda ränteläget samt styrelsens ständiga översyn av kostnaderna har medfört att avgifterna kunnat hållas oförändrade under lång tid. Styrelsens bedömning är att det låga ränteläget fortsätter även om man kan förvänta successiva höjningar i måttlig takt under 2019. Omplacering av lån har resulterat i ytterligare förbättrade lånevillkor.

Sammantaget har styrelsen därför beslutat sänka avgifterna med 5% för 2019. Under året har amortering skett enligt föreningens finansiella plan med 0,5 Msek.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	4 066 287	4 053 701	3 993 087	3 922 682
Resultat efter finansiella poster	-207 350	1 171 249	328 113	1 081 010
Soliditet, %	11	11	7	6

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 379 240	-	1 538 987	-1 884 679	1 171 249
Disposition av			542 400	628 850	-1 171 249
Årets resultat					-207 350
Vid årets slut	2 379 240	-	2 081 387	-1 255 829	-207 350

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 255 829
årets resultat	-207 351
Totalt	-1 463 180
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	441 666
Lyft ur fond för yttre underhåll	-800 000
balanseras i ny räkning	-1 104 846
Summa	-1 463 180

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 066 287	4 053 701
Övriga rörelseintäkter		27 438	33 886
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 093 725	4 087 587
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-3 589 074	-2 205 809
Övriga externa kostnader	4	-144 722	-159 473
Personalkostnader	5	-64 224	-64 224
Avskrivningar	6	-335 652	-328 306
Summa rörelsekostnader		-4 133 672	-2 757 812
Rörelseresultat		-39 947	1 329 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 003	378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 406	-158 904
Summa finansiella poster		-167 403	-158 526
Resultat efter finansiella poster		-207 350	1 171 249
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-207 350	1 171 249
Årets resultat		-207 350	1 171 249

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 202 130	24 524 554
Inventarier, verktyg och installationer		16 372	29 600
Summa materiella anläggningstillgångar		24 218 502	24 554 154
Summa anläggningstillgångar		24 218 502	24 554 154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		849 478	859 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	233 224	220 765
Summa kortfristiga fordringar		1 082 702	1 080 340
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 275 049	2 660 470
Summa kassa och bank		2 275 049	2 660 470
Summa omsättningstillgångar		3 357 751	3 740 810
SUMMA TILLGÅNGAR		27 576 253	28 294 964

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter, medlemsinsatser och yttre fond		4 460 627	3 918 227
Summa bundet eget kapital		4 460 627	3 918 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 255 829	-1 884 679
Årets resultat		-207 350	1 171 249
Summa fritt eget kapital		-1 463 179	-713 430
Summa eget kapital		2 997 448	3 204 797
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 501 497	23 000 000
Summa långfristiga skulder		22 501 497	23 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		13 357	-
Leverantörsskulder		473 048	295 708
Skatteskulder		201 950	434 792
Övriga skulder		122 405	118 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 266 548	1 241 037
Summa kortfristiga skulder		2 077 308	2 090 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 576 253	28 294 964

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-207 350	1 171 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	335 652	328 306
	<u>128 302</u>	<u>1 499 555</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 302	1 499 555
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 363	163 867
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-12 857	22 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 082	1 685 947
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-498 503	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-498 503	-1 000 000
Årets kassaflöde	-385 421	685 947
Likvida medel vid årets början	2 660 470	1 974 523
Likvida medel vid årets slut	2 275 049	2 660 470

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	3-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	2 058 828	2 058 829
Årsavgifter, lokaler	1 323 376	1 323 376
Hysesintäkter	446 306	448 960
Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning	237 777	222 535
Summa	4 066 287	4 053 700

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	-	1 901
Städkostnader	97 002	97 991
Sotning	-	12 448
Reparationer hiss	159 934	34 149
Besiktning hiss	5 454	2 350
Serviceavtal hiss	-	13 661
Underhåll fastigheter	1 355 225	217 568
Underhåll tvättstuga	2 668	3 460
Trädgårdskostnader	-	4 388
Övriga driftskostnader	129 742	71 579
El fastighet	153 613	133 199
Uppvärmning	842 285	813 545
Vatten	78 672	58 923
Sophämtning	61 141	78 024
Fastighetsförsäkring	126 526	86 705
Inkasso/KFM-kostnader	240	390
Bredband	5 568	1 856
Kabel-TV	26 210	29 648
Fastighetsskatt	544 794	544 024
Summa	3 589 074	2 205 809

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokalhyra	3 500	3 500
Förbrukningsinventarier	-	7 990
Programvaror	320	4 196
Förbrukningsmaterial	798	-
Kontorsmaterial	-	2 280
Fast telefoni	1 205	6 217
Datakommunikation	5 264	-
Revision, extern	22 134	31 260
Byggteknisk förvaltning	14 520	29 040
Övriga externa arvoden	-	150
Ekonomisk förvaltning	69 568	63 080
Övriga förvaltningskostnader	11 155	-
IT-tjänster	-	2 443
Bankavgifter	1 950	1 950
Övriga främmande tjänster	8 390	2 509
Medlemsavgifter	4 941	4 858
Övriga externa kostnader	977	-
Summa	144 722	159 473

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personal

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar	55 200	55 200
Summa	55 200	55 200
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	9 024	9 024
Totalt	64 224	64 224

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	322 424	315 079
Inventarier, verktyg och installationer	13 228	13 227
Summa	335 652	328 306

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 502 186	31 502 186
	<u>31 502 186</u>	<u>31 502 186</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 977 632	-6 662 553
-Årets avskrivning enligt plan	-322 424	-315 079
	<u>-7 300 056</u>	<u>-6 977 632</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 202 130	24 524 554
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	-	-
Taxeringsvärde byggnader:	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark:	101 800 000	101 800 000
Vid årets slut	<u>180 800 000</u>	<u>180 800 000</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Värmedebitering lokaler	64 303	69 311
Fastighetsförsäkring	162 710	126 526
Kabel-TV/Bredband	6 211	6 115
Serviceavtal Elektro Relä AB	-	18 813
	<u>233 224</u>	<u>220 765</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2018-12-31	2017-12-31
SEB 37113913	0,77%	2018-12-28	1 497	7 000 000
SEB 39408352	1,14%	2019-11-28	5 000 000	5 000 000
SEB 40534423	0,74%	2019-11-28	3 000 000	3 000 000
SEB 40534431	-	-	-	8 000 000
Nordea 79071	0,356%	2020-11-30	8 000 000	-
Nordea 81718	0,618%	2020-12-28	6 500 000	-
Summa skulder till kreditinstitut			22 501 497	23 000 000
Varav Långfristig del			<u>22 501 497</u>	<u>23 000 000</u>
Summa			22 501 497	23 000 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	8 001 497	14 500 000	-	22 501 497

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	4 025	2 539
Årsavgifter och hyror	1 101 990	1 101 312
Ei	12 034	8 351
Värme	110 677	93 835
Övriga driftkostnader	7 822	
Extern revisor	30 000	35 000
	<u>1 266 548</u>	<u>1 241 037</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	31 500 000	31 500 000

Eventalförpliktelser

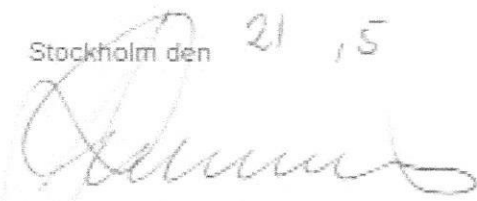
Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

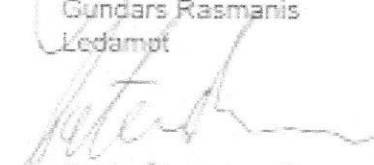
Stockholm den 21, 5 2019



Gundars Rasmanis
Ledamot



Lars Svensson
Ledamot



Patric Ohman
Ledamot



Axel Östergren
Ledamot



Maria Svedenström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23, 5 2019



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor, extern

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma